



Informe de Auditoría de Madrid Residencial I, Fondo de Titulización de Activos

(Junto con las cuentas anuales e informe de gestión del Fondo Madrid Residencial I, Fondo de Titulización de Activos correspondientes al ejercicio finalizado el 31.12.2019)



KPMG Auditores, S.L.
Pº de la Castellana, 259 C
28046 Madrid

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

Al Consejo de Administración de Titulización de Activos,
Sociedad Gestora de Fondos de Titulización de Activos, S.A. (la "Sociedad Gestora")

INFORME SOBRE LAS CUENTAS ANUALES

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Madrid Residencial I, Fondo de Titulización de Activos (el Fondo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de ingresos y gastos reconocidos y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Fondo a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes del Fondo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.



Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Deterioro de los activos titulizados Véase Nota 6 de las cuentas anuales	
<i>Cuestión clave de la auditoría</i>	<i>Cómo se abordó la cuestión en nuestra auditoría</i>
<p>La cartera de Activos Titulizados representa, al 31 de diciembre de 2019, la práctica totalidad del activo del Fondo a dicha fecha. El Fondo instrumenta dichos activos como colateral de los bonos de titulización emitidos y, dada la naturaleza y objeto específicos del Fondo, la amortización de los bonos en cada fecha de pago se determina en la disponibilidad de liquidez obtenida en función de los cobros de principal e intereses de los activos titulizados, por lo que a efectos de la amortización de los bonos es necesario considerar cualquier corrección valorativa de los activos titulizados, basada en los criterios de estimación que se describen en la Nota 3 de la memoria adjunta.</p> <p>La estimación del deterioro de los Activos Titulizados conlleva un componente de juicio y dificultad técnica necesarios para la determinación de los parámetros a aplicar en el cálculo del deterioro. Por este motivo lo hemos considerado una cuestión clave de nuestra auditoría.</p>	<p>Nuestro enfoque de auditoría ha incluido tanto la revisión del proceso de estimación del deterioro de los Activos titulizados, como la realización de procedimientos sustantivos sobre dicha estimación.</p> <p>Asimismo, nuestros procedimientos sustantivos en relación con la estimación del deterioro de los Activos Titulizados han consistido básicamente en:</p> <ul style="list-style-type: none">– Solicitud de confirmación a la entidad cedente sobre la existencia de los Activos Titulizados.– Evaluación de la integridad y exactitud de los Activos Dudosos.– Recálculo del deterioro de acuerdo a la normativa aplicable (Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores).

**Gestión de tesorería**

Véanse Notas 7, 8 y 14 de las cuentas anuales

<i>Cuestión clave de la auditoría</i>	<i>Cómo se abordó la cuestión en nuestra auditoría</i>
<p>De conformidad con la legislación vigente y con lo descrito en su Folleto de emisión al momento de su constitución, el Fondo estima los flujos de caja de acuerdo a los cobros de principal e intereses de sus Activos Titulizados, así como también se estiman la amortización y pagos de los pasivos de acuerdo al orden de prelación de pagos establecida.</p> <p>Para cubrir las necesidades transitorias de liquidez derivadas de impagos o retrasos en los cobros previstos de los Activos Titulizados y siguiendo las condiciones y criterios de cálculo que deben regir su mantenimiento, se ha constituido un Fondo de Reserva, el cual en cada fecha de pago debe mantener un nivel mínimo requerido que depende de múltiples factores establecidos en el Folleto de emisión. El cumplimiento de este nivel es un indicador clave de la liquidez del Fondo y del cumplimiento de las estimaciones iniciales de los flujos de caja.</p> <p>En este sentido, los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo hacen mención en la nota 14 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas al hecho posterior en relación con la pandemia causada en 2020 por el Coronavirus COVID-19 y la incertidumbre sobre sus consecuencias a la fecha de formulación de dichas cuentas anuales, así como las dificultades que conlleva la estimación de los eventuales impactos que puedan producirse a raíz de esta situación.</p> <p>Debido a la complejidad asociada a las citadas estimaciones de los cobros de los Activos Titulizados y, de las estimaciones de las amortizaciones y pagos de los pasivos de acuerdo al orden de prelación de pagos establecida, la gestión de la tesorería se ha considerado una cuestión clave de auditoría.</p>	<p>Nuestro enfoque de auditoría ha incluido tanto la revisión del proceso vinculado a los cobros y pagos estimados en el Folleto de acuerdo con el orden de prelación de pagos, así como la realización de procedimientos sustantivos sobre el orden de prelación de pagos.</p> <ul style="list-style-type: none">- Hemos obtenido un entendimiento de los procedimientos y criterios empleados por la Sociedad Gestora del Fondo, para el cumplimiento normativo del folleto, al objeto de considerar que dichos criterios son adecuados y se aplican de manera consistente.- Hemos revisado al 31 de diciembre de 2019 que el Fondo cumple con los supuestos establecidos en su Folleto de emisión, contrastando dichas circunstancias con las registradas en contabilidad, considerando los cobros producidos y los pagos de los Pasivos del Fondo de acuerdo con el orden de prelación de pagos.- En relación con el Fondo de Reserva, hemos verificado el cumplimiento de las condiciones establecidas en el citado Folleto de emisión; asimismo, hemos evaluado otros factores que pueden afectar la liquidez del fondo, tales como el nivel de morosidad, nivel de adjudicados y correcciones de valor por repercusiones de pérdidas (impagos de pasivos).



Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019 cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Gestora, y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

Los Administradores de la Sociedad Gestora son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los Administradores de la Sociedad Gestora son responsables de la valoración de la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los Administradores de la Sociedad Gestora tienen intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.



Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad Gestora.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Administradores de la Sociedad Gestora.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores de la Sociedad Gestora, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Fondo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los Administradores de la Sociedad Gestora de MADRID RESIDENCIAL I, Fondo de Titulización de Activos en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los Administradores de la Sociedad Gestora una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con el mismo para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.



Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a los Administradores de la Sociedad Gestora, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

Informe adicional de conformidad con el artículo 36 de la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional de conformidad con el artículo 36 de la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas de fecha 16 de abril de 2020.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Gestora celebrada el 25 de septiembre de 2018 nos nombró como auditores del Fondo por un período de tres años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

KPMG Auditores, S.L.
Inscrito en el R.O.A.C. nº S0702

Juan Ignacio Llorente Pérez
Inscrito en el R.O.A.C. nº 20.412
16 de abril de 2020



KPMG AUDITORES, S.L.

2020 Núm. 01/20/04772

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

**MADRID RESIDENCIAL I,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

ÍNDICE

- Cuentas anuales
 - Balance
 - Cuenta de pérdidas y ganancias
 - Estado de flujos de efectivo
 - Estado de ingresos y gastos reconocidos
 - Memoria
 - Anexo I
- Informe de gestión
- Formulación de cuentas anuales e informe de gestión

MADRID RESIDENCIAL I, F.T.A.

Balance
31 de diciembre 2019

	Nota	Miles de euros	
		2019	2018
ACTIVO			
A) ACTIVO NO CORRIENTE		355.677	382.780
I. Activos financieros a largo plazo	6	355.677	382.780
Activos titulizados		354.937	382.780
Certificados de transmisión de hipoteca		347.960	374.823
Activos dudosos – principal		6.991	7.997
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		(14)	(40)
Derivados	11	740	-
Derivados de cobertura		740	-
II. Activos por impuestos diferido		-	-
III. Otros activos no corrientes		-	-
B) ACTIVO CORRIENTE		75.812	97.639
IV. Activos no corrientes mantenidos para la venta	7	8.498	8.208
V. Activos financieros a corto plazo	6	21.490	21.644
Activos titulizados		21.225	21.541
Certificados de transmisión de hipoteca		19.775	20.138
Activos dudosos – principal-		1.538	1.550
Activos dudosos –intereses-		27	36
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		(188)	(276)
Intereses y gastos devengados no vencidos		65	83
Intereses vencidos e impagados		8	10
Derivados	11	183	-
Derivados de cobertura		183	-
Otros Activos financieros		82	103
Deudores y otras cuentas a cobrar		82	103
VI. Ajustes por periodificaciones		-	-
Otros		-	-
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	45.824	67.787
Tesorería		45.824	67.787
TOTAL ACTIVO		431.489	480.419

MADRID RESIDENCIAL I, F.T.A.

Balance

31 de diciembre 2019

PASIVO	Nota	Miles de euros	
		2019	2018
A) PASIVO NO CORRIENTE		402.664	452.310
I. Provisiones a largo plazo		-	-
II. Pasivos financieros a largo plazo	9	402.664	452.310
Obligaciones y otros valores emitidos		158.316	182.272
Series no subordinadas		158.316	182.272
Deudas con entidades de crédito		244.348	269.928
Préstamo subordinado		63.014	84.957
Otras deudas con entidades de crédito		194.229	197.300
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	10	(12.895)	(12.329)
Derivados		-	110
Derivados de cobertura	11	-	110
III. Pasivo por impuesto diferido		-	-
B) PASIVO CORRIENTE		27.954	28.352
IV. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		-	-
V. Provisiones a corto plazo		-	-
VI. Pasivos financieros a corto plazo	9	27.919	28.288
Obligaciones y otros valores emitidos		21.313	21.707
Series no subordinadas		21.313	21.688
Intereses y gastos devengados no vencidos		-	19
Deudas con entidades de crédito		6.601	6.498
Intereses y gastos devengados no vencidos		41	72
Intereses vencidos e impagados		6.560	6.426
Derivados		-	82
Derivados de cobertura	11	-	82
Otros pasivos financieros		5	1
Otros		5	1
VII. Ajustes por periodificaciones		35	64
Comisiones		15	16
Comisión sociedad gestora		9	9
Comisión administrador		4	5
Comisión agente financiero/pagos		2	2
Otros		20	48
C) AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		871	(243)
VIII. Activos financieros disponibles para la venta		-	-
IX. Coberturas de flujos de efectivo	11	871	(243)
X. Otros ingresos/ganancias y gastos /pérdidas reconocidos		-	-
TOTAL PASIVO		431.489	480.419

MADRID RESIDENCIAL I F.T.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias
31 de diciembre 2019

	Nota	Miles de euros	
		2019	2018
1. Intereses y rendimientos asimilados		2.167	2.235
Activos titulizados	6	2.167	2.235
2. Intereses y cargas asimilados	9	(731)	(923)
Obligaciones y otros valores emitidos		(112)	(165)
Deudas con entidades de crédito		(568)	(646)
Otros pasivos financieros		(51)	(112)
3. Resultado de operaciones de cobertura de flujos efectivo (neto)	11	(119)	71
A) MARGEN DE INTERESES		1.317	1.383
4. Resultado de operaciones financieras (neto)		-	-
5. Diferencias de cambio (neto)		-	-
6. Otros ingresos de explotación		31	9
7. Otros gastos de explotación		(787)	(864)
Servicios exteriores		(634)	(702)
Servicios de profesionales independientes		(634)	(702)
Otros gastos de gestión corriente		(153)	(162)
Comisión sociedad gestora		(85)	(89)
Comisión administrador		(42)	(45)
Comisión agente financiero/pagos		(21)	(22)
Otros gastos		(5)	(6)
8. Deterioro de activos financieros (neto)		(1.462)	(1.510)
Deterioro neto de activos titulizados	6	(1.462)	(1.510)
9. Dotaciones a provisiones (neto)		-	-
10. Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta	7	335	582
11. Repercusión de pérdidas (ganancias)	10	566	400
B) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		-	-
12. Impuesto sobre beneficios		-	-
C) RESULTADO DEL PERIODO		-	-

MADRID RESIDENCIAL I, F.T.A.

Estado de Flujos de Efectivo
31 de diciembre 2019

	Miles de euros	
	2019	2018
A) FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	1.316	1.429
1. Flujo de caja neto por intereses de las operaciones	1.434	1.577
Intereses cobrados de los activos titulizados	2.196	2.253
Intereses pagados por las obligaciones y otros valores emitidos	(130)	(165)
Cobros por operaciones de derivados de cobertura	-	52
Pagos por operaciones de derivados de cobertura	(120)	-
Intereses pagados por deudas con entidades de crédito	(463)	(449)
Otros intereses cobrados / pagados (neto)	(49)	(114)
2. Comisiones y gastos por servicios financieros pagados	(149)	(157)
Comisión sociedad gestora	(86)	(90)
Comisión administrador	(42)	(45)
Comisión agente financiero/pagos	(21)	(22)
3. Otros flujos de caja provenientes de actividades de explotación	31	9
Otros cobros de explotación	31	9
B) FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN/ FINANCIACIÓN	(23.279)	189
4. Flujos de caja netos por emisión de valores de titulización	-	-
5. Flujos de caja por adquisición de activos financieros	-	-
6. Flujos de caja netos por amortizaciones y procedentes de otros activos	2.403	855
Cobros por amortización ordinaria de activos titulizados	15.945	16.186
Cobros por amortización anticipada de activos titulizados	9.069	6.785
Cobros por amortización previamente impagada de activos titulizados	652	768
Cobros por amortización de activos previamente clasificados como fallidos	3	-
Cobros netos procedentes de activos recibidos por ejecución de garantías	1.066	1.851
Pagos por amortización de obligaciones y otros valores emitidos	(24.332)	(24.735)
7. Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo	(25.682)	(666)
Pagos por amortización deudas con entidades de crédito	(25.014)	-
Pagos a Administraciones públicas	-	-
Otros cobros y pagos	(668)	(666)
C) INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE EFECTIVO O EQUIVALENTES	(21.963)	1.618
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo.	8 67.787	66.169
Efectivo o equivalentes al final del periodo.	8 45.824	67.787

MADRID RESIDENCIAL I, F.T.A.

Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos
31 de diciembre 2019

INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Miles de euros	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1. Activos financieros disponibles para la venta		
Ganancias/(pérdidas) por valoración	-	-
- Importe bruto de las ganancias/(pérdidas) por valoración	-	-
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Otras reclasificaciones	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el período	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos por activos financieros disponibles para la venta	<u>-</u>	<u>-</u>
2. Cobertura de los flujos de efectivo		
Ganancias/(pérdidas) por valoración	995	(1.352)
Importe bruto de las ganancias/(pérdidas) por valoración	995	(1.352)
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	119	(71)
Otras reclasificaciones	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el período	(1.114)	1.423
Total ingresos y gastos reconocidos por coberturas contables	<u>-</u>	<u>-</u>
3. Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos		
Importe de otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos directamente en el balance del período	-	-
Importe bruto de las ganancias/(pérdidas) por valoración	-	-
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el período	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos por otros ingresos/ganancias	<u>-</u>	<u>-</u>
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (1+2+3)	<u>-</u>	<u>-</u>

MADRID RESIDENCIAL I, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

a) Constitución y objeto social

MADRID RESIDENCIAL I, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS (en adelante, “el Fondo”), se constituyó mediante escritura pública el 26 de diciembre de 2008, agrupando inicialmente un importe total de participaciones hipotecarias y certificados de transmisión de hipoteca de 805.000.000 euros. La fecha de desembolso que marcó el inicio del devengo de los derechos de sus activos y pasivos fue el 30 de diciembre de 2008 (Nota 6).

La sociedad gestora del Fondo es Titulización de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización (en adelante, “la Sociedad Gestora”) (ver Nota 1.e).

Con fecha 23 de diciembre de 2008 la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, “la CNMV”) verificó y registró la constitución del Fondo, su folleto de emisión, así como la emisión inicial de bonos de titulización por importe de 607.700.000 euros (Nota 9).

El activo del Fondo está integrado por certificados de transmisión de hipoteca derivados de préstamos concedidos por Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (actualmente Bankia) a personas físicas residentes en territorio español, con garantía de hipoteca inmobiliaria de primer rango, sobre viviendas terminadas valoradas por una sociedad de tasación y cuyo otorgamiento se sometió a la legislación española.

El Fondo constituye un patrimonio separado y cerrado carente de personalidad jurídica, que está integrado en cuanto a su activo por los certificados de transmisión de hipoteca que agrupe y, en cuanto a su pasivo, por los bonos de titulización emitidos y los préstamos en cuantía y condiciones financieras tales que el valor patrimonial neto del Fondo sea nulo.

El único objeto del Fondo es la transformación de los conjuntos de certificados de transmisión de hipoteca de préstamos que adquiera de entidades de crédito, en valores de renta fija homogéneos, estandarizados y consecuentemente, susceptibles de negociación en mercados organizados de valores.

b) Duración del Fondo

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente los activos titulizados que agrupe. Asimismo, de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada recogidos en la escritura de constitución del Fondo, la Sociedad Gestora está facultada para proceder a la liquidación anticipada cuando el importe de los activos titulizados pendientes de amortización sea inferior al 10 por 100 del inicial, siempre que lo recibido por la liquidación de los activos sea suficiente para amortizar las obligaciones pendientes de los titulares de los bonos, y siempre de acuerdo con el orden de prelación de pagos y que se hayan obtenido las autorizaciones necesarias para ello de las autoridades competentes.

c) Recursos disponibles del Fondo

Los recursos disponibles en cada fecha de pago para hacer frente a las obligaciones de pago, serán el importe depositado en la cuenta de tesorería, que está compuesto por:

1. Cualquier cantidad en concepto de intereses ordinarios devengados y reembolso de principal correspondientes a los préstamos hipotecarios agrupados en el Fondo (correspondientes a los tres periodos de cálculo inmediatamente anteriores a esa fecha de pago);
2. Las cantidades que compongan en cada momento el fondo de reserva;
3. Los rendimientos producidos por dichos importes en la cuenta de tesorería;
4. En su caso, la cantidad neta percibida por el Fondo en virtud del contrato de permuta de intereses; y
5. En su caso, cualesquiera otras cantidades que hubiera percibido el Fondo correspondientes a los préstamos hipotecarios agrupados en el mismo (correspondientes a los tres meses naturales inmediatamente anteriores a esa fecha de pago).

d) Insolvencia del Fondo

En caso de insolvencia del Fondo se aplicarán el régimen de prelación de pagos establecido para los recursos disponibles, que es el siguiente:

1. Gastos ordinarios y gastos extraordinarios del Fondo, e impuestos de los que el Fondo sea el sujeto pasivo.

2. Pago de la comisión de la Sociedad Gestora.
3. Pago, en su caso, de la cantidad neta a pagar por el Fondo en virtud del contrato de permuta financiera de intereses.
4. Pago de intereses de los bonos.
5. Pago de los intereses devengados por el préstamo B. Se postergará pasando a ocupar la posición (7) en el caso de que: a) El saldo nominal pendiente de cobro acumulado de los certificados fallidos, los que sean superiores al 12% del saldo inicial, el último día del periodo de cálculo inmediatamente anterior a la fecha de pago; b) Los bonos no hubiesen sido amortizados en su totalidad o no fueran a ser totalmente amortizados en esa fecha de pago.
6. Retención y aplicación de la cantidad disponible para amortización.
7. En el caso de que concurra la situación descrita en el número (5) anterior, pago de los intereses devengados por el préstamo B.
8. Retención de la cantidad suficiente para mantener el fondo de reserva requerido.
9. En su caso, pago de la cantidad a satisfacer por el Fondo que corresponda al pago liquidativo del contrato de permuta financiera de intereses.
10. Pago de los intereses devengados por el préstamo de cupón corrido.
11. Pago de los intereses devengados por el préstamo para constitución del fondo de reserva.
12. Pago de los intereses devengados por las disposiciones bajo el crédito subordinado.
13. Amortización del principal del préstamo cupón corrido.
14. Amortización del principal del préstamo para constitución del fondo de reserva.
15. Reembolso de las cantidades dispuestas del crédito subordinado.
16. Pago del margen de intermediación financiera, trimestralmente en cada Fecha de Pago, por una cantidad igual a la diferencia positiva en cada Fecha de Pago entre los Recursos Disponibles y la suma de cantidades comprendidas entre la posición primera (1ª) y la décimo quinta (15ª) del Orden de Prelación de Pagos o del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según corresponda.

Otras reglas

En el supuesto de que los recursos disponibles no fueran suficientes para abonar alguno de los importes mencionados en los apartados anteriores, se aplicarán las siguientes reglas:

1. Los recursos disponibles del Fondo, se aplican a los distintos conceptos mencionados en el apartado anterior, según el orden de prelación establecido y a prorrata del importe debido entre aquellos que tengan derecho a recibir el pago.
2. Los importes que queden impagados se situarán, en la siguiente fecha de pago, en un orden de prelación inmediatamente anterior al del propio concepto del que se trate.
3. Las cantidades debidas por el Fondo no satisfechas en sus respectivas fechas de pago no devengarán intereses adicionales.

e) Gestión del Fondo

De acuerdo con la normativa legal aplicable a los fondos de titulización, la gestión del Fondo está encomendada de forma exclusiva a sociedades gestoras de fondos de titulización, quienes a su vez tienen en este cometido su objeto social exclusivo.

La Sociedad Gestora percibe por su gestión una comisión cuyo desglose y criterios de determinación se presentan en el Estado S.05.5 (Cuadro A) del Anexo de la memoria.

f) Administrador de los activos titulizados

Bankia (anteriormente Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid) percibe un porcentaje por el saldo de la cartera al inicio del periodo en contraprestación a los servicios que lleva a cabo como administrador de los activos titulizados.

g) Agente Financiero del Fondo

La Sociedad Gestora al objeto de centralizar la operativa financiera del Fondo realizó con Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (actualmente Bankia), un contrato de agencia financiera, que tiene las siguientes características principales:

- Agente Financiero y garante de disponibilidad de fondos en cada fecha de pago.
- Agente de pagos de los intereses y amortizaciones de los bonos de titulización.

- El contrato tiene vencimiento en la fecha en que se proceda a la liquidación del Fondo, no obstante, cabe la denuncia previa con una antelación mínima de dos meses por parte del agente de pagos.
- El agente de pagos recibirá de la Sociedad Gestora como contraprestación por los servicios prestados en virtud del presente contrato una remuneración anual integrada por una comisión variable anual igual al resultado de aplicar un cuarto del 0,005% sobre el saldo nominal pendiente de cobro de los certificados entre cuatro, en la fecha de pago inmediatamente anterior a la fecha de pago en que deba abonarse la misma, pagadera en cada fecha de pago.

Como consecuencia de la bajada de calificación de Moody's y Standard & Poor's a Caja Madrid (actualmente Bankia), con fecha 30 de marzo de 2011 se procedió a sustituir a Caja Madrid (actualmente Bankia) en todas sus funciones por Bankinter.

Como consecuencia de la bajada de calificación de S&P a Bankinter, con fecha 4 de enero de 2012 se procedió a sustituir a Bankinter en todas sus funciones por Banco Santander.

Como consecuencia de la bajada de calificación de Moody's y S&P a Banco Santander, con fecha 24 de octubre de 2012 se procedió a la modificación del contrato de servicios financieros con objeto de adecuar los criterios para que Banco Santander fuera contrapartida elegible y continuara como agente financiero del Fondo.

Con fecha 17 de diciembre de 2014 se procedió a sustituir a Banco Santander en todas sus funciones por Banco Bilbao Vizcaya Argentaria.

Con fecha 15 de diciembre de 2017 se procedió a sustituir a Banco Bilbao Vizcaya Argentaria en todas sus funciones por Banco Santander.

Con fecha 21 de diciembre de 2018, se ha procedido a sustituir a Banco Santander en todas sus funciones por Bankia.

h) Contraparte del swap

La Sociedad Gestora concertó en representación y por cuenta del Fondo, con Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (actualmente Bankia) un contrato de permuta financiera de intereses o swap.

Con fecha 12 de mayo de 2011, se procedió a sustituir a Caja Madrid (actualmente Bankia) en todos sus obligaciones por BBVA, como consecuencia de la bajada de calificación de Moody's y Standard & Poor's a Caja Madrid (actualmente Bankia) con fecha 30 de marzo de 2011.

Durante el ejercicio 2012, las agencias de calificación Moody's y Standard and Poor's rebajaron la calificación crediticia de BBVA, lo que afectó al contrato de permuta financiera. Tras este hecho, por solicitud de Bankia, como único titular de la totalidad de los bonos emitidos por el Fondo, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y BBVA acordaron modificar el contrato de permuta financiera con objeto de adaptarlo al criterio actual de las agencias de calificación y de modificar los supuestos de descenso de calificación. Asimismo, se procedió a abrir una cuenta en Banco Santander para el depósito de colateral, de acuerdo con lo establecido en el folleto. Este depósito fue cancelado el 4 de junio de 2014 como consecuencia de la subida de calificación crediticia de BBVA.

i) Contraparte de los préstamos subordinados

En la fecha de desembolso el Fondo recibió de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (actualmente Bankia) un préstamo subordinado, un Préstamo B, un préstamo cupón corrido y un préstamo participativo.

j) Normativa legal

El Fondo está regulado conforme a:

- (i) La escritura de constitución del Fondo.
- (ii) Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial que deroga el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo y los artículos de la Ley 19/1992, de 7 de julio, que hacían referencia a fondos de titulización hipotecaria.
- (iii) Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores
- (iv) La Circular 2/2016, de 20 de abril, de la CNMV sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los fondos de titulización. Esta Circular, que se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 30 de abril de 2016 y entró en vigor el día siguiente a su publicación, derogó la Circular 2/2009, de 25 marzo, de la CNMV y sus sucesivas modificaciones, que regulaban los mismos aspectos.
- (v) Demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor en cada momento que resulten de aplicación.

k) Régimen de tributación

El Fondo se encuentra sometido al tipo general del Impuesto sobre Sociedades. Se encuentra exento del concepto de operaciones societarias del Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales comprenden el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujo de efectivo, el estado de ingresos y gastos reconocidos y la memoria, de la que forman parte los estados financieros S.05.1, S.05.2, S.05.3, S.05.5 y el apartado correspondiente a las notas explicativas del estado S.06 que se recogen como Anexo I. Las cuentas anuales se han obtenido de los registros contables del Fondo y han sido formuladas de acuerdo con los principios contables y normas de valoración contenidos en la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la CNMV.

En cumplimiento de la legislación vigente, el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora ha formulado estas cuentas anuales con el objeto de mostrar la imagen fiel del Fondo del ejercicio 2019. Estas cuentas, serán aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Gestora, estimándose su aprobación sin cambios significativos.

Los registros contables del Fondo se expresan en euros, si bien las presentes cuentas anuales han sido formuladas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

b) Utilización de juicios y estimaciones en la elaboración de las cuentas anuales

En la preparación de las cuentas anuales del Fondo, los administradores han tenido que realizar juicios, estimaciones y asunciones que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos existentes en la fecha de emisión de las presentes cuentas anuales.

Las estimaciones y asunciones realizadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias y cuyos resultados constituyen la base para establecer los juicios sobre el valor contable de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y las asunciones son revisadas de forma continuada. Sin embargo, la incertidumbre inherente a las estimaciones y asunciones podría conducir a resultados que podrían requerir ajuste de valores de los activos y pasivos afectados. Si como consecuencia de estas revisiones o de hechos futuros se produjese un cambio en dichas estimaciones, su efecto se registraría en las cuentas anuales de ese período y de periodos sucesivos.

Las estimaciones más significativas utilizadas en la preparación de estas cuentas anuales se refieren a:

- Las pérdidas por deterioro de activos financieros (Nota 3.l).
- El valor razonable de la permuta financiera de intereses o swap (Nota 3.k).

c) Comparación de la información

Los administradores de la Sociedad Gestora presentan, a efectos comparativos, con cada una de las cifras que se desglosan en las presentes cuentas anuales, además de las cifras del ejercicio 2019, las correspondientes al ejercicio anterior, por lo que, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2018 se presenta, exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio 2019 y, por consiguiente, no constituye las cuentas anuales del Fondo del ejercicio 2018.

d) Agrupación de partidas

En la confección de estas cuentas anuales no se ha procedido a la agrupación de partidas relativas al balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de flujos de efectivo y estado de ingresos y gastos reconocidos.

e) Elementos recogidos en varias partidas

En la confección de estas cuentas anuales no se han registrado elementos patrimoniales en dos o más partidas del balance.

3. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN APLICADOS

Los principales principios contables aplicados en la elaboración de las cuentas anuales son los siguientes:

a) Empresa en funcionamiento.

El Consejo de Administración de la Sociedad Gestora ha considerado que la gestión del Fondo continuará en un futuro previsible, por lo que la aplicación de los principios y criterios contables no tiene como propósito determinar el valor del patrimonio neto a efectos de su transmisión global o parcial, ni el importe resultante en caso de su liquidación total.

b) Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se reconocen por el Fondo siguiendo el criterio del devengo, es decir, en función de la corriente real que los mismos representan, con independencia del momento en el que se produzca el cobro o pago de los mismos, siempre que su cuantía pueda determinarse con fiabilidad.

c) Corriente y no corriente

Se corresponden con activos y pasivos corrientes aquellos elementos cuyo vencimiento total o parcial, enajenación o realización, se espera que se produzca en un plazo máximo de un año a partir de la fecha del balance, clasificándose el resto como no corrientes.

d) Activos dudosos

El valor en libros de los epígrafes de “Activos dudosos” recoge el importe total de los instrumentos de deuda y derechos de crédito que cuenten con algún importe vencido por principal, intereses o gastos pactados contractualmente, con más de tres meses de antigüedad, así como aquéllos que presentan dudas razonables sobre su reembolso total (principal e intereses) en los términos pactados contractualmente, salvo que proceda clasificarlos como fallidos.

Se consideran activos fallidos aquéllos instrumentos de deuda y derechos de crédito, vencidos o no, para los que después de un análisis individualizado se considere remota su recuperación y proceda darlos de baja del activo. El importe de los activos fallidos obtenido de conformidad con lo establecido en el folleto del Fondo se recoge en el estado S.05.4 Cuadro A que se adjunta en el Anexo al informe de gestión.

e) Activos financieros

Los activos financieros se reconocen en el balance cuando el Fondo se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

- Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se clasifican aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, sus cobros son de cuantía determinada o determinable y no se negocian en un mercado activo.

En esta categoría se incluyen los derechos de crédito que dispone el Fondo en cada momento.

Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable. Este valor razonable es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante lo señalado en el párrafo anterior las cuentas a cobrar cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

f) Intereses y gastos devengados no vencidos

En este epígrafe del activo se incluye la periodificación de los ingresos financieros derivados de los derechos de crédito, determinados de acuerdo con el tipo de interés efectivo.

Así mismo en el epígrafe del pasivo se incluye la periodificación de los costes financieros derivados de los bonos de titulización.

g) Pasivos financieros

Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos por el Fondo se clasifican como pasivos financiero siempre que de acuerdo con su realidad económica, supongan para éste una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables.

- Débitos y partidas a pagar

En esta categoría se clasifican, principalmente, aquellos pasivos financiero emitidos por el Fondo, con el fin de financiar la adquisición de activos financieros, es decir, las obligaciones, bonos y pagarés de titulización emitidos por el Fondo.

Adicionalmente, se registran en esta categoría las deudas con entidades de crédito que hubieren sido contraídas con el fin de financiar la actividad del Fondo, así como cualquier disposición realizada de líneas de crédito concedidas al Fondo.

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Se consideran costes directamente atribuibles a las emisiones los costes de dirección y aseguramiento de la emisión, la comisión inicial de la sociedad gestora si hubiere, las tasas del órgano regulador, los costes de registro de los folletos de emisión, los costes derivados de la admisión a negociación de los valores emitidos, entre otros.

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Repercusión de pérdidas a los pasivos financieros

Las pérdidas incurridas en el periodo son repercutidas a los pasivos emitidos por el Fondo, comenzando por la cuenta de periodificación de la comisión variable, devengada y no liquidada en periodos anteriores, y continuando por el pasivo más subordinado, teniendo en cuenta el orden inverso de prelación de pagos establecido contractualmente para cada fecha de pago.

Dicha repercusión se registra como un ingreso en la partida “Repercusión de pérdidas (ganancias)” en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El importe correspondiente a las pérdidas a repercutir a un pasivo financiero es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados y se presenta separadamente en el balance en las correspondientes partidas específicas de “Correcciones de valor por repercusión de pérdidas”.

En el cálculo del valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados se utiliza como tipo de actualización el tipo de interés efectivo original del instrumento, si su tipo contractual es fijo, o el tipo de interés efectivo a la fecha a que se refieran los estados financieros, determinado de acuerdo con las condiciones del contrato, cuando sea variable.

La reversión de las pérdidas repercutidas a los pasivos financieros, que se produzca cuando el Fondo obtenga beneficios en el periodo se realiza en el orden inverso al establecido anteriormente para la repercusión de pérdidas, terminando por la comisión variable periodificada.

Dicha reversión se registra como un gasto en la partida “Repercusión de pérdidas (ganancias)” en la cuenta de pérdidas y ganancias, y tiene como límite el valor en libros de los pasivos financieros que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese realizado la repercusión de pérdidas.

Cancelación

La cancelación o baja del pasivo se puede realizar, una vez dado de baja el activo afectado, por el importe correspondiente a los ingresos en él acumulados.

h) Comisión variable

En caso de existir comisiones u otro tipo de retribución variable, como consecuencia de la intermediación financiera, que se determine por la diferencia positiva entre los ingresos y los gastos devengados por el Fondo en el periodo, el importe de la misma se utilizará en primer lugar, para detraer las pérdidas de periodos anteriores que hubieran sido repercutidas a los pasivos del Fondo. Si, tras la detracción, continúan existiendo pasivos corregidos por imputación de pérdidas, no se procederá a registrar comisión variable alguna. En consecuencia, sólo se producirá el devengo y registro de la comisión variable cuando no existan pasivos corregidos por imputación de pérdidas.

El importe positivo que resulte una vez realizada la detracción, se registrará como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del Fondo en concepto de comisión variable y únicamente será objeto de liquidación en la parte que no corresponda a las plusvalías de la cartera de negociación o de derivados de cobertura, ni de beneficios de conversión de las partidas monetarias en moneda extranjera a la moneda funcional, ni aquellos provenientes de la adjudicación, dación o adquisición de bienes. El importe correspondiente a los beneficios reconocidos por los conceptos indicados se diferirá, en la partida de periodificaciones del pasivo del balance “Comisión variable”, hasta la baja efectiva, por liquidación o venta, de los activos o pasivos que las han ocasionado y siempre que existan fondos previstos suficientes para abonar los compromisos contractualmente fijados con los titulares de las emisiones del Fondo.

Cuando la diferencia obtenida conforme al apartado anterior sea negativa se repercutirá a los pasivos del Fondo conforme a lo previsto en el apartado anterior.

La diferencia entre los ingresos y los gastos devengados incluirá, entre otros, las pérdidas por deterioro y sus reversiones, las pérdidas o ganancias de la cartera de negociación y las diferencias que se originen en el proceso de conversión de las partidas monetarias en moneda extranjera a la moneda funcional y cualquier otro rendimiento o retribución devengado en el período, distinto de esta comisión variable, a percibir por el cedente, u otro beneficiario, de acuerdo con la documentación constitutiva del Fondo. Se exceptúan de dicha diferencia la propia comisión variable y el gasto por impuesto sobre beneficios.

Cuando, de acuerdo con el folleto o la escritura de constitución, el cálculo de la retribución variable no se determine como la diferencia entre los ingresos y gastos devengados por el Fondo en el período, la retribución variable devengada de acuerdo con las condiciones contractuales se registrará como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del Fondo. La diferencia entre la totalidad de ingresos y gastos del periodo, incluyendo la propia comisión variable:

- Cuando sea positiva se utilizará en primer lugar para detraer las pérdidas de periodos anteriores que hubieran sido repercutidas a los pasivos del Fondo. El importe positivo que resulte tras dicha detracción se registrará como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del Fondo en la partida de “Dotación provisión por margen de intermediación” con cargo a la partida de “Provisión por margen de intermediación”.
- Cuando resulte negativa se repercutirá, en primer lugar, contra la “Provisión por margen de intermediación” dotada en periodos anteriores, y el importe restante será repercutido a los pasivos emitidos por el Fondo, comenzando por la cuenta de periodificación de la comisión variable, y continuando por el pasivo más subordinado.

i) Ajustes por periodificación

Corresponden, principalmente, a la periodificación realizada de las comisiones devengadas por terceros, registrándose por su valor real en función de cada uno de los contratos suscritos, todos ellos en relación con la administración financiera y operativa del Fondo.

j) Impuesto sobre Sociedades

El gasto, en su caso, por el Impuesto sobre Sociedades de cada ejercicio se calcula sobre el resultado económico, corregido por las diferencias permanentes de acuerdo con los criterios fiscales, y consideradas las diferencias temporarias en caso de existencia.

k) Coberturas contables

El Fondo utiliza derivados financieros negociados de forma bilateral con la contraparte fuera de mercados organizados (“derivados OTC”).

Mediante esta operación de cobertura, uno o varios instrumentos financieros, denominados instrumentos de cobertura, son designados para cubrir un riesgo específicamente identificado que puede tener impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias, como consecuencia de variaciones en el valor razonable o en los flujos de efectivo de una o varias partidas cubiertas.

En relación a los derivados financieros, se considera valor razonable el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua. Para ello se obtienen referencias y precios comparables en mercados activos o se usan técnicas de valoración y metodologías generalmente aceptadas para la determinación de los precios.

En relación a los derivados financieros de activo, se toma en cuenta entre otros, el riesgo de crédito o impago y el riesgo de liquidez. De acuerdo con lo establecido en el folleto de emisión de los bonos emitidos por el Fondo, este riesgo está mitigado al estar previsto mecanismos de actuación en el caso de que la contraparte, de los derivados financieros no hiciera frente a sus obligaciones de pago, o cuando se rebajase por debajo de un determinado nivel la calificación crediticia de dicha contraparte; entre estos mecanismos se incluye la sustitución de la contraparte del derivado financiero.

Todos los derivados financieros (incluso los contratados inicialmente con la intención de que sirvieran de cobertura) que no reúnen las condiciones que permiten considerarlos como de cobertura se trata a efectos contable como “derivados de negociación”.

A los efectos de su registro y valoración, las operaciones de cobertura se clasifican en las siguientes categorías:

- Cobertura del valor razonable: cubre la exposición a los cambios en el valor razonable de activos o pasivos reconocidos o de compromisos en firme aún no reconocidos, o de una parte concreta de los mismos, atribuible a un riesgo en particular que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias. Los cambios de valor del instrumento de cobertura y de la partida cubierta atribuibles al riesgo cubierto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- Cobertura de los flujos de efectivo: cubre la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuya a un riesgo concreto asociado a activos o pasivos reconocidos o a una transacción prevista altamente probable, siempre que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias. La cobertura del riesgo de tipo de cambio de un compromiso en firme puede ser contabilizada como una cobertura de los flujos de efectivo. La parte de la ganancia o la pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz, se reconoce en el estado de ingresos y gastos reconocidos con signo positivo (valor razonable a favor del Fondo) o negativo (valor razonable en contra del Fondo), transfiriéndose a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio o ejercicios en los que la operación cubierta prevista afecte al resultado.

El Fondo únicamente ha suscrito operaciones de cobertura de flujos de efectivo para cubrir el riesgo de interés, no habiéndose contratado coberturas del riesgo de crédito de los intereses, puesto que este riesgo es asumido por los acreedores del Fondo, que en caso de que no se generen recursos suficientes estarán a lo establecido en el orden de prelación de pagos que figura en el folleto de emisión de los bonos de titulización emitidos. Dado que los flujos de la cartera de activos financieros titulizados del Fondo están referenciados a tipos de interés o a períodos de revisión de tipos distintos a los flujos de la cartera de los pasivos financieros emitidos, este riesgo se cubre con la contratación de una o varias permutas financieras mediante las cuales el Fondo recibe y entrega flujos variables, siendo la realidad económica de la transacción asegurar la estructura financiera del Fondo.

Una cobertura se considera altamente eficaz si, al inicio y durante la vida, el Fondo puede esperar, prospectivamente, que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta que sea atribuibles al riesgo cubierto sean compensados casi completamente por los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo del instrumento de cobertura, y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del ochenta al ciento veinticinco por ciento respecto del resultado de la partida cubierta.

De acuerdo con el apartado 9 de la norma 16ª de la Circular 2/2016 de la CNMV, las coberturas contratadas por la Sociedad Gestora por cuenta del Fondo son consideradas altamente eficaces porque se cumple que:

- i. Los flujos recibidos de los activos titulizados correspondientes al riesgo cubierto son iguales y se obtienen en el mismo plazo que los que se entregan a la entidad de contrapartida de la permuta financiera.
- ii. Los flujos recibidos de la entidad de contrapartida de la permuta financiera son iguales y se obtienen en el mismo plazo que el importe a entregar a los pasivos emitidos correspondientes al riesgo cubierto.

Cuando en algún momento deja de cumplirse esta relación, las operaciones de coberturas dejarían de ser tratadas como tales y reclasificadas como derivados de negociación registrándose de acuerdo con su naturaleza.

l) Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros del Fondo es corregido por la Sociedad Gestora con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro. De forma simétrica se reconoce en los pasivos financieros, y atendiendo al clausulado del contrato de constitución del Fondo, una reversión en el valor de los mismos con abono en la cuenta de pérdidas y ganancias.

- **Activos titulizados**

El importe de las pérdidas por deterioro incurridas en los instrumentos de deuda valorados por su coste amortizado es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de sus flujos de efectivo futuros estimados, excluyendo, en dicha estimación, las pérdidas crediticias futuras en las que no se haya incurrido.

Los flujos de efectivo futuros estimados de un instrumentos de deuda son todos los importes, principal e intereses, que la Sociedad Gestora estima que el Fondo obtiene durante la vida del instrumento. En su estimación se considera toda la información relevante que esté disponible en la fecha de formulación de los estados financieros, que proporcione datos sobre la posibilidad de cobro futuro de los flujos de efectivo contractuales.

En la estimación de los flujos de efectivo futuros de instrumentos que cuenten con garantías reales, siempre que éstas se hayan considerado en la cesión del instrumentos o figuren en la información facilitada al titular de los pasivos emitidos por el Fondo, se tienen en cuenta los flujos que se obtendrían de su realización, menos el importe de los costes necesarios para su obtención y posterior venta, con independencia de la probabilidad de la ejecución de la garantía.

En el cálculo del valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados se utiliza como tipo de actualización el tipo de interés efectivo original del instrumento, si su tipo contractual es fijo, o el tipo de interés efectivo a la fecha que se refieran los estados financieros, determinado de acuerdo con las condiciones del contrato, cuando sea variable.

Cuando se renegocian o modifican las condiciones de los instrumentos de deuda se utiliza el tipo de interés efectivo antes de la modificación del contrato, salvo que pueda probarse que dicha renegociación o modificación se produce por causa distinta a las dificultades financieras del prestatario o emisor.

El descuento de los flujos de efectivo no es necesario realizarlo cuando su impacto cuantitativo no es material. En particular, cuando el plazo previsto para el cobro de los flujos de efectivo es igual o inferior a tres meses.

En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros se pueden utilizar modelos basados en métodos estadísticos.

No obstante, el importe de la provisión que resulta de la aplicación de lo previsto en los párrafos anteriores no puede ser inferior a la que obtenga de la aplicación para los activos dudosos de los porcentajes mínimos de cobertura por calendario de morosidad que se indican en los siguientes apartados, que calculan las pérdidas por deterioro en función del tiempo transcurrido desde el vencimiento de la primera cuota o plazo que permanezca impagado de una misma operación:

- Tratamiento general

	<u>(%)</u>
Hasta 6 meses	25
Más de 6 meses, sin exceder de 9	50
Más de 9 meses, sin exceder de 12	75
Más de 12 meses	100

La escala anterior también se aplica, por acumulación, al conjunto de operaciones que el Fondo mantiene con un mismo deudor, en la medida que en cada una presente impagos superiores a tres meses. A estos efectos, se considera como fecha para el cálculo del porcentaje de cobertura la del importe vencido más antiguo que permanezca impagado, o la de la calificación de los activos como dudosos si es anterior.

- Operaciones con garantía inmobiliaria

A los efectos de estimar el deterioro de los activos financieros calificados como dudosos, el valor de los derechos reales recibidos en garantía, siempre que sean primera carga y se encuentren debidamente constituidos y registrados a favor del Fondo o, en su caso, de la entidad cedente, se estima, según el tipo de bien sobre el que recae el derecho real, con los siguientes criterios:

- (i) Vivienda terminada residencia habitual del prestatario. Incluye las viviendas con cédula de ocupación en vigor donde el prestatario vive habitualmente y tiene los vínculos personales más fuertes. La estimación del valor de los derechos recibidos en garantía es como máximo el valor de tasación, ponderado por un 80%.

- (ii) Fincas rústicas en explotación, y oficinas, locales y naves polivalentes terminadas. Incluye terrenos no declarados como urbanizables en los que no está autorizada la edificación para usos distintos a su naturaleza agrícola, forestal o ganadera; así como los inmuebles de uso polivalente, vinculados o no a una explotación económica, que no incorporan características o elementos constructivos que limiten o dificulten su uso polivalente y por ello su fácil realización en efectivo. La estimación del valor de los derechos recibidos en garantía es como máximo el valor de tasación, ponderado por un 70%.
- (iii) Viviendas terminadas (resto). Incluye las viviendas terminadas que, a la fecha a que se refieren los estados financieros, cuentan con la correspondiente cédula de habitabilidad u ocupación expedida por la autoridad administrativa correspondiente pero que no están calificadas para su consideración en el apartado (i) anterior. El valor de los derechos recibidos en garantía es como máximo el valor de tasación, ponderado por un 60%.
- (iv) Parcelas, solares y resto de activos inmobiliarios. El valor de los derechos recibidos en garantía es como máximo el valor de tasación ponderado por un 50%.
- (v) En el supuesto en que la Sociedad Gestora no haya recibido la información necesaria para determinar el tipo de bien sobre el que recae la garantía, el valor de los derechos recibidos en garantía es como máximo el valor de tasación, ponderado por un 80%.

La cobertura por riesgo de crédito aplicable a todas las operaciones calificadas como “activos dudosos” a que se refieren los apartados anteriores se debe estimar aplicando al importe del riesgo vivo pendiente que exceda del valor de la garantía, estimada de acuerdo con la metodología de las letras anteriores, y sobre la base de la fecha más antigua que permanezca incumplida, los porcentajes señalados en el primer cuadro del apartado “Tratamiento general” de esta Nota.

La Sociedad Gestora ajusta, al alza o a la baja, el importe que resulte de aplicar lo previsto en los apartados anteriores cuando dispone de evidencias objetivas adicionales sobre el deterioro de valor de los activos. Las operaciones de importe significativo para el Fondo se analizan individualmente. El importe de la provisión no podrá ser inferior al que resulta de la aplicación a los activos dudosos de los porcentajes mínimos de coberturas por calendario de morosidad. No obstante, durante los ejercicios 2019 y 2018 no se han realizado ajustes que impliquen una cobertura diferente a la determinada con arreglo a los apartados anteriores.

El importe estimado de las pérdidas incurridas por deterioro se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del período en el que se manifiestan utilizando una contrapartida compensadora para corregir el valor de los activos. Cuando, como consecuencia de un análisis individualizado de los instrumentos, se considera remota la recuperación de algún importe, éste se da de baja del activo, sin perjuicio de, en tanto le asistan derechos al Fondo, pueda continuar registrando internamente sus derechos de cobro hasta su extinción por prescripción, condonación u otras causas. La reversión del deterioro, cuando el importe de la pérdida disminuye por causas relacionadas con un evento posterior, se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias, y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

El reconocimiento en la cuenta de pérdidas y ganancias del devengo de intereses sobre la base de los términos contractuales se interrumpe para todos los instrumentos de deuda calificados como dudosos. El criterio anterior se entiende sin perjuicio de la recuperación del importe de la pérdida por deterioro que, en su caso, se deba realizar por transcurso del tiempo como consecuencia de utilizar en su cálculo el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados. En todo caso, este importe se reconoce como una recuperación de la pérdida por deterioro.

La Sociedad Gestora ha calculado el deterioro de los ejercicios 2019 y 2018 de los activos financieros del Fondo al cierre del ejercicio, habiendo aplicado los porcentajes de cobertura en vigor a dicha fecha.

m) Activos no corrientes mantenidos para la venta

En esta categoría se incluyen, en su caso, los activos recibidos por el Fondo para la satisfacción, total o parcial, de activos financieros que representan derechos de cobro frente a terceros, con independencia del modo de adquirir la propiedad.

La clasificación y presentación en balance de estos activos se lleva a cabo tomando en consideración el fin al que se destinan.

El Fondo registra, en su caso, un activo como activo no corriente mantenido para la venta si su valor contable se recuperará, fundamentalmente, a través de su venta, en lugar de por su uso continuado, y siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- El activo ha de estar disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata, sujeto a los términos usuales y habituales para su venta; y
- Su venta ha de ser altamente probable.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se registran, en el momento de su reconocimiento inicial, por su valor razonable menos los costes de venta, que son, al menos, del 25% de su valor razonable. En estos supuestos se presume la inexistencia de beneficio, excepto que haya evidencia suficiente; en particular, se considera que no hay evidencia suficiente cuando la valoración, realizada por experto independiente, tenga una antigüedad superior a seis meses.

Posteriormente los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran por el menor importe entre su valor en libros, calculado en la fecha de su asignación a esta categoría, y su valor razonable, neto de los costes de venta estimados.

Las pérdidas por deterioro de estos activos, debidas a reducciones de su valor en libros hasta su valor razonable (menos los costes de venta) se reconocen, en su caso, en el epígrafe “Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta” de la cuenta de pérdidas y ganancias. Las ganancias de un activo no corriente en venta, por incrementos posteriores de valor razonable (menos los costes de venta), aumentan su valor en libros, y se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias hasta un importe igual al de las pérdidas por deterioro anteriormente reconocidas.

Aquellos activos adjudicados que no cumplan los requisitos para su registro como activos no corrientes mantenidos para la venta se clasifican de acuerdo a su naturaleza según el fin para el que el activo sea dedicado.

4. ERRORES Y CAMBIOS EN LAS ESTIMACIONES CONTABLES

Durante el ejercicio 2019 y hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales no se ha producido ningún error, ni cambio en estimaciones contables, que por su importancia relativa fuera necesario incluir en las cuentas anuales del Fondo formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora.

5. RIESGO ASOCIADO CON ACTIVOS FINANCIEROS

El riesgo es inherente a las actividades del Fondo pero el mismo es gestionado por la Sociedad Gestora a través de un proceso de identificación, medición y seguimiento continuo. No obstante, desde su constitución se estructura para que el impacto de los distintos riesgos en su estructura sea mínimo.

El Fondo está expuesto al riesgo de mercado (el cual incluye el riesgo de tipo de interés), riesgo de liquidez, de concentración y de crédito derivados de los instrumentos financieros que mantiene en su cartera.

Riesgo de mercado

Este riesgo comprende principalmente los riesgos resultantes de posibles variaciones adversas de los tipos de interés de los activos y pasivos.

- Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés deriva de la posibilidad de que cambios en los tipos de interés afecten a los cash flows o al valor razonable de los instrumentos financieros.

Desde su constitución la Sociedad Gestora contrató, por cuenta del Fondo una permuta financiera que intercambia los flujos de los préstamos por los flujos de los bonos más un Spread, de forma que neutraliza el efecto que sobre los flujos futuros del Fondo tendría el hecho de tener distintos índices de referencia para repreciair activos y pasivos, así como las distintas fechas de repreciaición.

Riesgo de liquidez

Este riesgo refleja la posible dificultad del Fondo para disponer de fondos líquidos, o para poder acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago conforme al calendario de pago establecido en el folleto del Fondo.

Los flujos que se reciben de los activos se utilizan para atender los compromisos en función de la cascada de pagos, sin que se realice una gestión activa de la liquidez transitoria.

Asimismo, a fin de gestionar este riesgo desde la constitución pueden disponerse de mecanismos minimizadores del mismo, como préstamos subordinados, etc..., con objeto de atender la posible dificultad del Fondo de disponer los fondos líquidos como consecuencia del posible desfase entre los ingresos procedentes de los activos titulizados y los importes a satisfacer por compromisos asumidos. En la Nota 9 se indica los mecanismos con los que el Fondo cuenta en este sentido.

Adicionalmente, en la Nota 6 se indica el desglose de los activos financieros por plazos residuales de vencimiento al 31 de diciembre de 2019 y 2018. Las fechas de vencimiento que se han considerado para la construcción de las tablas son las fechas de vencimiento o cancelación contractual. Los importes que se han considerado son los flujos contractuales sin descontar.

Riesgo de concentración

La exposición al riesgo surge por la concentración geográfica respecto de los deudores de los activos titulizados cedidos al Fondo, a cuyo nivel de concentración, una situación de cualquier índole que tenga un efecto negativo sobre las diferentes áreas geográficas, pudiera afectar a los pagos de los activos titulizados que respaldan la emisión de los bonos de titulización del Fondo.

La distribución geográfica según la región o comunidad donde radican los activos titulizados a 31 de diciembre de 2019 y 2018 se presenta en el Estado S.05.1 (Cuadro F) del Anexo de la memoria.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito nace de la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de cada uno de los deudores finales de los créditos cedidos al Fondo, en el caso de que no atiendan sus compromisos.

No obstante, dada la estructura y diseño del Fondo recogidos en su folleto de emisión, las pérdidas ocasionadas por la materialización de este riesgo son repercutidas de acuerdo con el sistema de prelación de pagos a los acreedores del Fondo, por lo que dichas pérdidas no tienen impacto patrimonial en el Fondo.

Dada la situación actual de los mercados financieros derivada de la crisis económica acontecida en los últimos años en España y en relación con los riesgos a los que están expuestos los tenedores de los bonos, hay que señalar que el aumento de los activos titulizados dudosos y, en su caso, de los activos adjudicados, podrían ser causa de la falta de liquidez o incapacidad de recuperación de la totalidad de los activos que respaldan el saldo de los bonos emitidos.

El siguiente cuadro muestra la exposición total al riesgo de crédito al cierre de los ejercicios 2019 y 2018:

	Miles de euros	
	2019	2018
Activos titulizados	376.162	404.321
Derivados	923	-
Otros activos financieros	82	103
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	45.824	67.787
Total riesgo	<u>422.991</u>	<u>472.211</u>

6.1 Activos titulizados

Los certificados de transmisión de hipoteca tienen las siguientes características:

- El Fondo ostenta los derechos reconocidos en la normativa legal aplicable.
- Están representados por un título múltiple representativo de los derechos.
- El cedente se compromete a sustituir, cada doce meses, el título múltiple emitido por él mismo, representativo de los certificados de transmisión de hipoteca, por uno nuevo que recoja las nuevas características de las mismas como consecuencia de las modificaciones habidas en los tipos de interés y en los principales de los préstamos.
- Participan de la totalidad del principal de préstamos que han servido de base para la titulización.
- El interés que devenga es el del tipo de interés nominal del préstamo del que representa cada derecho.
- Los préstamos participados son todos a tipo de interés variable, con períodos de revisión periódicos. Algunos préstamos tienen un período inicial a tipo fijo.
- Se emiten por el plazo restante de vencimiento de los préstamos participados y dan derecho al titular del derecho a percibir la totalidad de los pagos que, en concepto de principal, incluyendo amortizaciones anticipadas, reciba la entidad emisora por los préstamos participados, así como la totalidad de los intereses que reciba la entidad emisora por dichos préstamos.
- El cobro del emisor de los certificados de transmisión de hipoteca en concepto de principal o intereses se realizará diariamente. De acuerdo con la escritura de constitución todos los cobros y pagos se realizan mediante una cuenta abierta a nombre del Fondo en el agente financiero denominada “Cuenta de Tesorería”.
- La entidad emisora no asume responsabilidad alguna por impago de los deudores hipotecarios ni garantiza directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorga garantías o avales ni se establece pactos de recompra de tales derechos.
- Los certificados de transmisión de hipoteca sólo pueden ser transmitidos a inversores institucionales o profesionales, no pudiendo ser adquiridos por el público no especializado.
- Los certificados de transmisión de hipoteca representados en un título múltiple se encuentran depositados en el Agente Financiero.

Las características mínimas que deben cumplir los préstamos hipotecarios participados que se recogen en la escritura de constitución del Fondo fueron verificadas mediante la aplicación de procedimientos estadísticos por los auditores designados por la Sociedad Gestora, habiendo emitido éstos un informe al concluir dicha verificación. Los defectos o desviaciones que se pusieron de manifiesto en dicho informe fueron subsanados posteriormente por cada emisor de certificados de transmisión de hipoteca. Las características comentadas son las siguientes:

- Los préstamos han de estar garantizados por hipotecas inmobiliarias.
 - Que todos los préstamos están garantizados por hipoteca inmobiliaria inscrita en el Registro de la Propiedad y, o bien está constituida con rango de primera hipoteca o bien el cedente dispone de la documentación acreditativa de la cancelación económica de las deudas garantizadas por las cargas registrales previas, sobre el pleno dominio de todas y cada una de las fincas en cuestión, según consta en las escrituras públicas en que se formalizaron los Préstamos Hipotecarios y en la documentación adicional aportada de los mismos.
 - El valor de tasación de la propiedad hipotecada que figura en la “Cartera previa” de las entidades coincide con el que aparece en el certificado de tasación emitido por la entidad que efectuó la tasación.
 - Los bienes hipotecados fueron tasados por sociedades inscritas en el Registro Oficial de Sociedades de Tasación, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 685/1982 de 17 de marzo, modificado por el Real Decreto 1289/1991 de 2 de agosto.
 - Los bienes hipotecados han de estar asegurados contra daños por el valor a efectos de seguro fijado por la tasación del inmueble, o por el valor que haya resultado a efectos de seguro, o por el valor inicial del préstamo o al menos, por el saldo del préstamo.
- Los certificados de transmisión de hipoteca de acuerdo con la escritura de constitución del Fondo comenzaron a devengar intereses desde la fecha de constitución que se produjo el 26 de diciembre de 2008.
- Tal y como refleja el Folleto, en general, el Cedente, respecto a los Préstamos Hipotecarios que administre, se comprometerá en la Escritura de Constitución frente a la Sociedad Gestora y al Fondo:
- (i) A realizar cuantos actos sean necesarios para la efectividad y buen fin de los Préstamos Hipotecarios, ya sea en vía judicial o extrajudicial, en las condiciones establecidas en el siguiente apartado.
 - (ii) A realizar cuantos actos sean necesarios para mantener o ejecutar las garantías y obligaciones que se deriven de los Préstamos Hipotecarios.

En caso de liquidación anticipada del Fondo, el emisor tendrá derecho de tanteo para recuperar los certificados de transmisión de hipoteca emitidos, correspondientes a préstamos no amortizados, en el momento de la liquidación, en las condiciones que establezca la Sociedad Gestora.

Este derecho de tanteo no implica un pacto o declaración de los certificados de transmisión de hipoteca.

En el supuesto de que el emisor acordara la modificación del tipo de interés de algún préstamo, seguirán correspondiendo al Fondo la totalidad de los intereses ordinarios devengados por éste.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 el movimiento de los activos titulizados ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	2019			
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Activos titulizados				
Certificados de transmisión de hipoteca	394.961	-	(27.226)	367.735
Activos dudosos - principal	9.547	-	(1.018)	8.529
Activos dudosos - intereses	36	-	(9)	27
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(316)	(5)	119	(202)
Intereses y gastos devengados no vencidos	83	2.168	(2.186)	65
Intereses vencidos e impagados	10	-	(2)	8
	<u>404.321</u>	<u>2.163</u>	<u>(30.322)</u>	<u>376.162</u>

	Miles de euros			
	2018			
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Activos titulizados				
Certificados de transmisión de hipoteca	419.349	-	(24.388)	394.961
Activos dudosos - principal	11.560	-	(2.013)	9.547
Activos dudosos - intereses	45	-	(9)	36
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(499)	-	183	(316)
Intereses y gastos devengados no vencidos	91	2.217	(2.225)	83
Intereses vencidos e impagados	11	-	(1)	10
	<u>430.557</u>	<u>2.217</u>	<u>(28.453)</u>	<u>404.321</u>

El saldo registrado como disminuciones de los certificados de transmisión hipotecaria incluye a 31 de diciembre de 2019, 2.600 miles de euros (2018: 2.825 miles de euros) que se corresponden con el principal de los activos titulizados considerado como fallidos y que han sido dados de baja de balance durante el ejercicio o dados de baja por dación/adjudicación de bienes desde el cierre anual anterior.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 el movimiento de los derechos crédito fallidos ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Saldo inicial	20.033	18.460
Adiciones	1.369	1.573
Recuperaciones de fallidos en efectivo	(3)	-
Recuperaciones de fallidos por adjudicaciones o adquisiciones de activos	-	-
Saldo final	<u>21.399</u>	<u>20.033</u>

Al 31 de diciembre de 2019 la tasa de amortización anticipada del conjunto de certificados de transmisión de hipoteca fue del 2,33% (2018: 1,64%).

Al 31 de diciembre de 2019 el tipo de interés medio de los activos titulizados era del 0,57% (2018: 0,55%), con un tipo de interés nominal máximo de 5,95% (2018: 5,95%) y mínimo del 0,00% (2018: 0,01%).

Durante el ejercicio 2019 se han devengado intereses de activos titulizados por importe de 2.167 miles de euros (2018: 2.235 miles de euros), de los que 65 miles de euros (2018: 83 miles de euros) se encuentran pendientes de vencimiento y 8 miles de euros (2018: 10 miles de euros) se encuentran vencidos e impagados, estando registrados en el epígrafe “Activos titulizados” del activo del balance a 31 de diciembre.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 el movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Saldo inicial	(316)	(499)
Dotaciones	(5)	-
Recuperaciones	-	13
Trasposos a fallidos	<u>119</u>	<u>170</u>
Saldo final	<u>(202)</u>	<u>(316)</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la pérdida imputada en la cuenta de pérdidas y ganancias relacionada con los activos deteriorados es de 1.462 miles de euros (2018: 1.510 miles de euros de pérdida), registrados dentro del epígrafe “Deterioro neto de activos titulizados”, que se compone de:

	Miles de euros	
	2019	2018
Deterioro activos titulizados	-	-
Reversión del deterioro	(5)	13
Beneficio (pérdida) neta procedente de activos fallidos	(1.248)	(1.404)
Correcciones de valor por deterioro de activos no corrientes mantenidos para la venta	(209)	(119)
Deterioro neto activos titulizados	<u>(1.462)</u>	<u>(1.510)</u>

A 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el importe de los activos titulizados con alguna cuota impagada cuya garantía es superior o igual a su valor en libros, y por lo tanto, para los que no se calcula el deterioro, es de 20.121 miles de euros (2018: 18.836 miles de euros) y el importe de los activos titulizados con alguna cuota impagada cuya garantía es inferior a su valor en libros, para los que se calcula deterioro, es de 4.130 miles de euros (2018: 6.645 miles de euros).

La “Recuperación de intereses no reconocidos” en el ejercicio 2019 ha ascendido a un miles de euros (2018: 18 miles de euros).

Ni al 31 de diciembre de 2019 ni al 31 de diciembre de 2018 se han realizado reclasificaciones de activos.

El desglose por vencimientos de los “Activos titulizados”, al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, sin considerar, en su caso, las correcciones de valor por deterioro de activos, los intereses vencidos e impagados y los intereses devengados (incluidos los de activos dudosos) se muestra a continuación:

	Miles de euros							
	2019							
	2020	2021	2022	2023	2024	2025 a 2029	Resto	Total
Activos titulizados	<u>21.313</u>	<u>17.023</u>	<u>17.058</u>	<u>17.066</u>	<u>17.068</u>	<u>83.425</u>	<u>203.311</u>	<u>376.264</u>
	Miles de euros							
	2018							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024 a 2028	Resto	Total
Activos titulizados	<u>21.688</u>	<u>17.052</u>	<u>17.134</u>	<u>17.190</u>	<u>17.230</u>	<u>85.387</u>	<u>228.827</u>	<u>404.508</u>

7. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

El saldo que figura en el balance al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se corresponde con los activos adjudicados al cierre del ejercicio.

El movimiento de los activos no corrientes mantenidos para la venta al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Saldo inicial	8.208	8.345
Altas	1.231	1.252
Bajas	(941)	(1.389)
Saldo final	8.498	8.208

La diferencia entre los saldos iniciales y finales de activos no corrientes mantenidos para la venta para el ejercicio 2019, por importe de 8.208 miles de euros y 8.498 miles de euros, respectivamente, se explica por altas por importe de 1.231 miles de euros (2.600 miles de euros de importe bruto de derechos de crédito dados de baja, menos 118 miles de euros de correcciones por deterioro de los derechos de crédito, menos 1.251 miles de euros de pérdidas como consecuencia del alta del adjudicado) y las bajas de 941 miles de euros (1.067 miles de euros correspondientes al precio de venta, 209 miles de euros correspondientes a correcciones de valor por deterioro como consecuencia de valoraciones posteriores de los activos adjudicados menos 335 miles de euros correspondientes al beneficio neto en la baja de activos no corrientes en venta).

La diferencia entre los saldos iniciales y finales de activos no corrientes mantenidos para la venta para el ejercicio 2018, por importe de 8.345 miles de euros y 8.208 miles de euros, respectivamente, se explica por altas por importe de 1.252 miles de euros (2.743 miles de euros de importe bruto de derechos de crédito dados de baja, menos 169 miles de euros de correcciones por deterioro de los derechos de crédito, menos 1.322 miles de euros de pérdidas como consecuencia del alta del adjudicado) y las bajas de 1.389 miles de euros (1.852 miles de euros correspondientes al precio de venta, 119 miles de euros correspondientes a correcciones de valor por deterioro como consecuencia de valoraciones posteriores de los activos adjudicados menos 582 miles de euros correspondientes al beneficio neto en la baja de activos no corrientes en venta).

El beneficio neto, obtenido por la venta de bienes adjudicados, durante el ejercicio 2019, ha ascendido a 335 miles de euros (2018: 582 miles de euros de pérdida), que figuran registrados en el epígrafe “Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no poseía ningún inmueble adjudicado de valor significativo, individualmente considerado.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la información agrupada por valor razonable menos costes de venta de activos adjudicados, de los bienes inmuebles adjudicados no significativos individualmente considerados, es la siguiente:

Valor razonable menos costes de venta de activos adjudicados (€)	2019					
	Miles de euros		% de activos valorados según tasaciones	Plazo medio ponderado estimado para su venta	Miles de euros	
	Valor en Libros	Resultado imputado en el periodo (**)			Costes de adjudicación en el ejercicio	Importe en libros de los activos con antigüedad tasación superior a 2 años
Hasta 500.000	8.498	(1.251)	100%	(*)	45	4.685
Más de 500.000 sin exceder de 1.000.000	-	-	-	(*)	-	-
Más de 1.000.000, sin exceder de 2.000.000	-	-	-	(*)	-	-
Más de 2.000.000	-	-	-	(*)	-	-

(*) Los inmuebles están disponibles para su venta en condiciones normales de mercado. Se espera que la venta se lleve a cabo en cuanto sea posible y siempre y cuando las condiciones de mercado lo permitan.

(**) Este resultado está incluido dentro del importe de 1.248 miles de euros correspondiente a la pérdida neta procedente de los activos fallidos (Nota 6).

Valor razonable menos costes de venta de activos adjudicados (€)	2018					
	Miles de euros		% de activos valorados según tasaciones	Plazo medio ponderado estimado para su venta	Miles de euros	
	Valor en Libros	Resultado imputado en el periodo (**)			Costes de adjudicación en el ejercicio	Importe en libros de los activos con antigüedad tasación superior a 2 años
Hasta 500.000	8.208	(1.322)	100%	(*)	51	4.390
Más de 500.000 sin exceder de 1.000.000	-	-	-	(*)	-	-
Más de 1.000.000, sin exceder de 2.000.000	-	-	-	(*)	-	-
Más de 2.000.000	-	-	-	(*)	-	-

(*) Los inmuebles están disponibles para su venta en condiciones normales de mercado. Se espera que la venta se lleve a cabo en cuanto sea posible y siempre y cuando las condiciones de mercado lo permitan.

(**) Este resultado está incluido dentro del importe de 1.404 miles de euros correspondiente a la pérdida neta procedente de los activos fallidos (Nota 6).

Los activos no corrientes mantenidos para la venta del Fondo están valorados según los criterios de valoración recogidos en la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (véase Nota 3). Si bien los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo tienen definida una política comercial, como parte de la estrategia de enajenación de dichos activos, considerando la situación actual del mercado inmobiliario y su posible evolución futura, los importes por los que serán finalmente liquidados podrían ser inferiores a los valores por los que están registrados al 31 de diciembre de 2019, hecho que debe tenerse en consideración en la interpretación de estas cuentas anuales.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la propiedad real de los inmuebles adjudicados pertenece al Fondo, si bien hasta el año 2013 dichos inmuebles eran inscritos a nombre de la Entidad Cedente, actuando en todo momento por cuenta y en interés del Fondo motivado, fundamentalmente, por dos razones:

- Con anterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, que a través de su artículo 27, reconoce que los fondos de titulización pueden ser titulares de bienes inmuebles, tanto los juzgados, como los registros de la propiedad, denegaban respectivamente, la cesión de remate y la inscripción registral de los inmuebles a nombre de los fondos, por considerar a éstos últimos como entidades carentes de personalidad jurídica. Este tipo de actuación persiste aún en determinados casos como consecuencia de la peculiaridad de la titularidad jurídica de los fondos de titulización.
- El administrador de los préstamos, cumpliendo con su obligación de prestar la máxima diligencia y atención en la administración de los préstamos, y en atención a que debe ejercer el mismo nivel de pericia, cuidado y diligencia en la administración de los mismos que el que dedicaría si los préstamos perteneciesen a su propia cartera, no ha venido diferenciando, ni en sus sistemas, ni en sus procesos, ni en su gestión, la cartera titulizada de la cartera propia, al objeto de no discriminar los intereses del Fondo respecto a los intereses del administrador de estos activos.

No obstante lo anterior, tal y como queda recogido en los compromisos asumidos por la Entidad Cedente en el convenio de reconocimiento de titularidad de fecha 30 de marzo de 2012, la Entidad Cedente se comprometió a habilitar los procesos necesarios para que las nuevas adjudicaciones de inmuebles resultaran en la inscripción directa a nombre del fondo, comenzando a partir del 1 de julio del 2012 a ceder al remate de los inmuebles directamente al fondo.

A fecha de formulación de esta memoria, según indicaciones de Bankia, del total de inmuebles recogidos en los convenios de reconocimiento de titularidad, quedan 8 inmuebles sin vender.

Respecto a los, 2 inmuebles que fueron adjudicados a Bankia en el periodo comprendido entre la firma del último convenio y el inicio de las cesiones de remate a favor de los fondos, los 2 fueron incluidos en el convenio firmado el 19 de diciembre de 2016 para poder proceder a su venta. De estos, solamente 1 continúa sin venderse.

Adicionalmente, según indica Bankia, existen 7 inmuebles que le fueron adjudicados por incidencias procesales en la cesión de remate, los 7 han sido incluidos en los convenios firmados el 2 de noviembre de 2017 para proceder a su venta. De estos, 3 se han vendido y 4 continúan sin venderse.

Por último, desde la firma del último convenio de 2 de noviembre de 2017 hasta la fecha de formulación de esta memoria, Bankia indica que se han producido 2 casos en los que los inmuebles han sido adjudicados a Bankia por incidencias procesales en la cesión de remate, respecto a los cuales, se están realizando las gestiones oportunas junto con Bankia para incluirlo en los próximos convenios a firmar.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 en el epígrafe de “Otros gastos de explotación- Servicios de profesionales independientes”, se incluyen principalmente los gastos como consecuencia de la ejecución de las garantías, el pago de impuestos referidos a los inmuebles, los gastos de mantenimiento y los costes derivados de la venta de los mismos.

Respecto a determinadas comisiones que el Fondo ha de abonar en cada fecha de pago a Bankia en su condición de administrador de los activos adjudicados (comisiones por venta, comisiones de gestión), la Sociedad Gestora no ha recibido determinadas facturas en tiempo, por lo que no se ha realizado su abono. Una vez se reciban, se procederá a su regularización.

No obstante, el importe calculado por el administrador de los activos adjudicados, conciliado a su vez por la Sociedad Gestora, ha sido provisionado a la espera de satisfacer el pago. A 31 de diciembre de 2019 el importe provisionado asciende a 13 miles de euros.

Tal y como se indica en el presente epígrafe, los activos inmobiliarios adjudicados al Fondo se encuentran disponibles para la venta.

No obstante, los inmuebles adjudicados podrán verse afectados por las medidas fijadas en diversas leyes dirigidas a mejorar el acceso a la vivienda, como es el caso por ejemplo de la Ley 24/015 de 29 de julio de Cataluña. Como consecuencia de ello, es posible que los Fondos (considerados grandes tenedores de inmuebles), puedan ser obligados a ofertar y formalizar en su caso, contratos de alquiler social a favor de personas o unidades familiares en riesgo de exclusión social.

Adicionalmente, y con carácter general, puede existir también legislación europea, estatal y autonómica cuyas nuevas regulaciones o modificaciones a normas ya existentes, puedan suponer cambios económicos y contables en determinados activos inmobiliarios.

En relación a las cláusulas de vencimiento anticipado ligadas a préstamos hipotecarios, la Sala primera del Tribunal Supremo dictó sentencia el pasado 11 de septiembre de 2019 fijando las pautas u orientaciones jurisprudenciales para aquellos procedimientos de ejecución hipotecaria en curso en los que no se haya producido todavía la toma de posesión.

- 1.- Aquellos préstamos que se dieron por vencidos y se presentó demanda antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013 serán sobreseídos.
- 2.- Los procesos en los que los préstamos se dieron por vencidos con posterioridad a la entrada en vigor de la ley anteriormente mencionada y el incumplimiento del deudor no reúna los requisitos de gravedad y proporcionalidad establecidos en la Ley del Contrato del Crédito Inmobiliario (LCCI), deberían ser igualmente sobreseídos.
- 3.- El sobreseimiento de los procesos no impedirá una nueva demanda ejecutiva en aplicación de la LCCI.

Las consecuencias de esta sentencia pueden implicar modificaciones económicas y contables en relación a los inmuebles ya adjudicados al Fondo.

8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El saldo que figura en el balance de situación al 31 de diciembre se corresponde con el efectivo depositado en una cuenta de tesorería en el Agente Financiero (ver Nota 1.g). La cuenta de tesorería devenga intereses a un tipo de interés anual fijo igual al -0,17% y se liquida el 22 de febrero, 22 de mayo, 22 de agosto y 22 de noviembre.

Con fecha 21 de diciembre de 2018 se ha procedido a traspasar los saldos depositados en la Cuenta de Tesorería abierta a nombre del Fondo en Banco Santander a la nueva cuenta abierta en Bankia.

Adicionalmente, se comunica que los saldos positivos a favor del Fondo que resulten en la cuenta de Tesorería devengarán intereses a un interés anual fijo igual al -0,08%. Pasado el primer año de vigencia del contrato, anualmente, se revisará la rentabilidad de la Cuenta de Tesorería por acuerdo entre las partes.

El detalle de este epígrafe del activo del balance al 31 de diciembre es como sigue:

	Miles de euros	
	2019	2018
Tesorería	45.824	67.787
	<u>45.824</u>	<u>67.787</u>

Ni al 31 de diciembre de 2019 ni al 31 de diciembre de 2018 existen intereses devengados pendientes de cobro de la cuenta de tesorería por importe significativo.

Como mecanismo de garantía y con la finalidad de permitir los pagos a realizar por el Fondo de acuerdo con el orden de prelación de pagos, se constituyó en la fecha de desembolso con cargo al importe del préstamo para constitución del Fondo de Reserva, un Fondo de Reserva por un importe de 80.500 miles de euros (fondo de reserva inicial).

En cada fecha de pago, se dota al Fondo de Reserva hasta alcanzar el nivel requerido, que durante los 3 primeros años desde la fecha de desembolso será el Fondo de Reserva inicial. Una vez transcurrido este plazo, el nuevo Fondo de Reserva requerido es el menor de las siguientes cantidades:

- Fondo de reserva inicial
- El mayor de (i) el doble del porcentaje que representa el fondo de reserva inicial sobre el saldo nominal pendiente de cobro de los bonos y del principal pendiente de amortizar del Préstamo B en la fecha de constitución con respecto al saldo nominal pendiente de cobro de los bonos y del principal pendiente de amortizar del Préstamo B en la fecha de pago de que se trate, y (ii) el 50% del fondo de reserva inicial.

Con fecha 15 de octubre de 2019, Bankia, S.A. (“Bankia”) (sucesor del negocio bancario de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid) y la Sociedad Gestora otorgaron ante notario una escritura de novación modificativa no extintiva de la Escritura de Constitución del Fondo (la “Novación de la Escritura”) con el objeto de reducir el Fondo de Reserva, para pasar del 10% al 5% sobre el importe inicial de la Emisión de Bonos y del Préstamo B a la constitución del Fondo; esto es hasta alcanzar un importe de 40.250 euros.

La modificación se ha hecho a solicitud de Bankia, titular de todos los Bonos emitidos por el Fondo y única contraparte en los contratos firmados con el Fondo, excepto del Contrato de Permuta Financiera de Intereses, cuya contrapartida es Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (“BBVA”), y una vez obtenido el consentimiento de esta última entidad.

El Fondo de Reserva estaba dotado en 62.193 euros a la fecha de otorgamiento de la Novación de Escritura, correspondiéndose dicho importe con el principal pendiente del Préstamo para Constitución del Fondo de Reserva, por lo que la Novación de la Escritura ha conllevado la reducción del importe de principal del Préstamo para Constitución del Fondo de Reserva en un importe de 21.943 euros hasta la cantidad de 40.250 euros.

La referida modificación se ha llevado a cabo una vez cumplidos todos los requisitos establecidos por el artículo 7 de la Ley 19/1992, de 7 de julio, de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y Fondos de Titulización Hipotecaria. De conformidad con el mencionado artículo 7, con fecha 17 de octubre de 2019 se ha inscrito en los registros públicos de la CNMV la Novación de la Escritura con la finalidad de que terceros interesados puedan tener acceso a las modificaciones realizadas a la Escritura de Constitución.

El importe del fondo de reserva dotado y requerido en cada una de las fechas de pago durante los ejercicios 2019 y 2018, así como el saldo de la cuenta de tesorería en cada una de esas fechas, se muestran a continuación:

	Miles de euros		
	Fondo de reserva requerido	Saldo del Fondo de reserva	Saldo de tesorería en cada fecha de pago (excluyendo los depósitos de garantía)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	80.500	60.853	66.169
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 22.02.18	80.500	60.992	62.742
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 22.05.18	80.500	61.325	62.767
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 22.08.18	80.500	61.631	63.038
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 22.11.18	80.500	61.656	63.563
Saldo al 31 de diciembre de 2018	80.500	61.656	67.787
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 22.02.19	80.500	61.705	63.378
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 22.05.19	80.500	61.913	63.792
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 22.08.19	80.500	62.193	63.681
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 22.11.19	40.250	40.250	41.960
Saldo al 31 de diciembre de 2019	40.250	40.250	45.824

A fecha 15 de octubre de 2019, mediante una novación modificativa no extintiva de la Escritura de Constitución, se procedió a reducir el Nivel Requerido del Fondo de Reserva hasta un importe de 40.250 miles de euros, desde su nivel previo de 80.500 miles de euros. Así mismo, se redujo la Dotación Efectiva de dicha mejora crediticia hasta su nuevo Nivel Requerido.

Esta novación se produjo por acuerdo de los bonistas y del resto de acreedores, y con la consulta previa a las agencias de calificación.

9. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de pasivos financieros a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	Miles de euros		
	2019		
	No corriente	Corriente	Total
Obligaciones y otros valores emitidos			
Series no subordinadas	158.316	21.313	179.629
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	-	-
	<u>158.316</u>	<u>21.313</u>	<u>179.629</u>
Deudas con entidades de crédito			
Préstamo subordinado	63.014	-	63.014
Otras deudas con entidades de crédito	194.229	-	194.229
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	(12.895)	-	(12.895)
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	41	41
Intereses vencidos e impagados	-	6.560	6.560
	<u>244.348</u>	<u>6.601</u>	<u>250.949</u>
Derivados			
Derivados de cobertura	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Otros pasivos financieros			
Otros	-	5	5
	<u>-</u>	<u>5</u>	<u>5</u>
	<u><u>-</u></u>	<u><u>5</u></u>	<u><u>5</u></u>

	Miles de euros		
	2018		
	No corriente	Corriente	Total
Obligaciones y otros valores emitidos			
Series no subordinadas	182.272	21.688	203.960
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	19	19
	<u>182.272</u>	<u>21.707</u>	<u>203.979</u>
Deudas con entidades de crédito			
Préstamo subordinado	84.957	-	84.957
Otras deudas con entidades de crédito	197.300	-	197.300
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	(12.329)	-	(12.329)
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	72	72
Intereses vencidos e impagados	-	6.426	6.426
	<u>269.928</u>	<u>6.498</u>	<u>276.426</u>
Derivados			
Derivados de cobertura	110	82	192
	<u>110</u>	<u>82</u>	<u>192</u>
Otros pasivos financieros			
Otros	-	1	1
	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

La vida residual de las obligaciones y otros valores negociables emitidos por el Fondo, por intervalos, a 31 de diciembre de 2019 y 2018 se presenta en el Estado S.05.2 (Cuadro E) del Anexo de la memoria. Los importes se referirán a los importes no descontados sin considerar el efecto de hipótesis tales como tasa de amortización anticipada, morosidad, etc. No obstante, la amortización de estos pasivos financieros dependen de la liquidez que generará el Fondo, la cual está condicionada al comportamiento de la cartera sobre morosidad, recuperaciones, amortizaciones anticipadas, etc., por lo que, en el caso de que se generara una liquidez diferente, las estimaciones previstas podrían verse modificadas.

9.1 Obligaciones y otros valores emitidos

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo y con cargo al mismo, procedió en la fecha de constitución del Fondo a la emisión de una serie de bonos de titulización, con las siguientes características:

Importe nominal	607.700.000 euros.
Número de bonos	6.077 bonos
Importe nominal unitario	100.000 euros.
Interés variable	Bonos Serie A (G): Euribor 3 meses + 0,40%
Forma de pago	Trimestral.
Fechas de pago de intereses	22 de febrero, 22 de mayo, 22 de agosto y 22 de noviembre de cada año.
Fecha de inicio del devengo de intereses	30 de diciembre de 2008.
Fecha del primer pago de intereses	23 de febrero de 2009.
Amortización bonos	La amortización de los bonos se realiza a prorrata entre los bonos de esa misma clase mediante la reducción del importe nominal, hasta completar el mismo, en cada fecha de pago.
Vencimiento	Los bonos se considerarán vencidos en la fecha en que estén totalmente amortizados o en la fecha de liquidación del Fondo.

La emisión de los bonos está en soporte de anotaciones en cuenta y está dada de alta en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear).

Asimismo, los bonos se encuentran admitidos a cotización en el mercado de A.I.A.F. (Asociación de Intermediarios de Activos Financieros).

El movimiento de los bonos durante el ejercicio 2019 y 2018, sin considerar las correcciones, de valor por deterioro ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	Serie no subordinada	
	2019	2018
Saldo inicial	203.960	228.696
Amortización	(24.331)	(24.736)
Saldo final	179.629	203.960

El cálculo de la vida media y de la duración de los bonos está significativamente ligada a la vida de los activos cedidos, la cual está influenciada por las hipótesis de tasas de amortización anticipada y morosidad. Dichas tasas de amortización se formarán a partir de una variedad de factores (geográficos, estacionalidad, tipos de interés, etc...) que impiden su previsibilidad.

Durante el ejercicio 2019 se han devengado intereses de los bonos de titulización por importe de 112 miles de euros (2018: 165 miles de euros), de los que ningún importe (2018: 19 miles de euros) se encuentran pendientes de vencimiento a 31 de diciembre, estando registrados en el epígrafe “Obligaciones y otros valores emitidos del balance.

En el siguiente cuadro se muestran los tipos de interés medios anuales aplicados durante los ejercicios 2019 y 2018 de cada uno de los bonos emitidos y vivos durante dichos ejercicios:

Bonos	Tipos medios aplicados	
	2019	2018
Serie A	0,05%	0,08%

Desde la fecha de fijación del 20 de agosto de 2019, y en cada fecha de fijación posterior hasta el final del periodo de devengo de intereses que finaliza el 22 de mayo de 2020, la Sociedad Gestora ha estado fijando en el 0% el tipo de interés nominal aplicable a los bonos de la Serie A cuando este resultaba ser un valor negativo, ya que el folleto del Fondo no contempla la posibilidad de un tipo de interés nominal negativo que pudiera dar lugar a intereses a satisfacer por los tenedores de los bonos a favor del Fondo.

La agencia de calificación fue Standard & Poor’s España, S.A.

- El nivel de calificación inicial otorgado por Standard & Poor’s para los Bonos A fue de AAA.

El 30 de julio de 2010 se incorporó Moody’s Investor Servicer España, S.A. como agencia de calificación El nivel de calificación inicial otorgado por Moody’s para los Bonos A fue de Aaa.

Con fecha 28 de enero de 2019, Moody’s, ha modificado la calificación crediticia del bono A, otorgando Aa2 (sf) al citado bono A.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de los ratings vigentes se presenta en el Estado S.05.2 (Cuadro D).

9.2 Deudas con entidades de crédito

Los préstamos concedidos al Fondo por los emisores tienen las siguientes características:

PRÉSTAMO SUBORDINADO

Importe total facilitado por:

	<u>Miles de euros</u>
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (actualmente Bankia)	<u>6.675</u>
Saldo inicial	<u><u>6.675</u></u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	4.457 miles de euros.
Saldo al 31 de diciembre de 2017	4.457 miles de euros.
Tipo de interés anual:	Variable, e igual al Euribor 3 meses más un margen del 0,55%.
Finalidad:	Pago de los gastos iniciales correspondientes a la constitución del Fondo y a la emisión de los bonos.
Amortización:	En función de una tabla.

PRÉSTAMO B

Importe total facilitado por:

	<u>Miles de euros</u>
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (actualmente Bankia)	<u>197.300</u>
Saldo inicial	<u><u>197.300</u></u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	194.229 miles de euros.
Saldo al 31 de diciembre de 2018	197.300 miles de euros.
Tipo de interés anual:	Variable, e igual al Euribor 3 meses más un margen del 0,55%.
Finalidad:	Pago de la parte del precio de los certificados que no está cubierta con el importe correspondiente a los bonos y el préstamo cupón corrido.
Amortización:	Se amortiza libre de gastos para sus titulares. Del valor de amortización se descontará la retención que, en su caso, corresponda de acuerdo con la normativa vigente en dicho momento.

PRÉSTAMO CUPÓN CORRIDO

Importe total facilitado por:

	<u>Miles de euros</u>
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (actualmente Bankia)	<u>2.219</u>
Saldo inicial	<u><u>2.219</u></u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019 y 2018	Totalmente amortizado.
Tipo de interés anual:	Variable, e igual al Euribor 3 meses más un margen del 0,55%.
Finalidad:	Pago de la parte del precio de los certificados que corresponde al cupón corrido.
Amortización:	Se realiza en cada fecha de pago por el importe remanente de los recursos disponibles tras el pago del resto de obligaciones con rango superior de acuerdo con el orden de prelación de pagos de liquidación.

PRÉSTAMO PARTICIPATIVO

Importe total facilitado por:

	<u>Miles de euros</u>
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (actualmente Bankia)	<u>80.500</u>
Saldo inicial	<u><u>80.500</u></u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	58.557 miles de euros.
Saldo al 31 de diciembre de 2018	80.500 miles de euros.
Finalidad:	Dotación inicial del fondo de reserva.
Amortización:	Se realiza en cada fecha de pago por un importe igual al importe en que en cada fecha de pago se reduzca el nivel mínimo del fondo de reserva.
Remuneración:	El principal del préstamo para constitución del fondo de reserva devenga un tipo de interés de Euribor 3 meses más un 0,55 %.

A fecha 15 de octubre de 2019, se produjo una amortización del préstamo participativo por importe de 21.943 miles de euros, utilizando los recursos generados por la disminución de la Dotación Efectiva del Fondo de Reserva.

La Novación de la Escritura de Constitución fue informada al mercado mediante la publicación de un Hecho Relevante el día 17 de octubre de 2019.

Durante el ejercicio de 2018 no se produjeron movimientos en el principal de préstamos y deuda con entidades de crédito.

El movimiento producido en los préstamos y deudas con entidades de crédito, sin considerar las correcciones de valor, durante los ejercicios 2019 y 2018 ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Saldo inicial	282.257	282.257
Amortización	(25.014)	-
Saldo final	<u>257.243</u>	<u>282.257</u>

Durante el ejercicio 2019 se han devengado intereses del préstamo subordinado, préstamo B y préstamo participativo por importe de 568 miles de euros (2018: 646 miles de euros), de los que 41 miles de euros (2018: 72 miles de euros) se encuentran pendientes de vencimiento a 31 de diciembre y 6.560 miles de euros (2018: 6.426 miles de euros) se encuentran vencidos e impagados, estando registrados en el epígrafe “Deudas con entidades de crédito” del pasivo del balance.

Al 31 de diciembre de 2019, el impago de principal de los préstamos subordinados ha ascendido a 4.457 miles de euros (2018: 4.457 miles de euros).

10. LIQUIDACIONES INTERMEDIAS

El resumen de las liquidaciones de cobros y pagos habidas a lo largo de los ejercicios 2019 y 2018 se presenta a continuación:

<i>Liquidación de cobros y pagos del período</i>	Miles de euros	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
	Real	Real
<u>Activos titulizados</u>		
Cobros por amortizaciones ordinarias	15.924	16.023
Cobros por amortizaciones anticipadas	9.069	6.785
Cobros por intereses ordinarios	2.074	2.127
Cobros por intereses previamente impagados	123	126
Cobros por amortizaciones previamente impagadas	652	768
Otros cobros en especie	1.097	1.861
Otros cobros en efectivo	-	-
<u>Obligaciones y otros valores emitidos (información serie a serie) y préstamos</u>		
Pagos por amortización ordinaria (Serie A)	24.332	24.735
Pagos por amortización ordinaria (Préstamo B)	21.943	-
Pagos por intereses ordinarios (Serie A)	130	165
Pagos por intereses ordinarios (Préstamo B)	-	449
Pagos por amortizaciones anticipadas (Serie A)	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas (Préstamo B)	-	-
Pagos por amortización previamente impagada (Serie A)	-	-
Pagos por amortización previamente impagada (Préstamo B)	-	-
Pagos por intereses previamente impagados (Serie A)	-	-
Pagos por intereses previamente impagados (Préstamo B)	-	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	3.071	-
Pagos por intereses de préstamos subordinados	463	-
Otros pagos del período (SWAP)	120	(52)

Atendiendo a la impracticabilidad de la elaboración de la información real acumulada y la información contractual, entendida ésta última como los cobros y pagos que estaban previstos para el periodo (o acumulados hasta la fecha) en el folleto o escritura de constitución, la mencionada información ha sido sustituida con una comparativa entre las tasas e hipótesis de los activos y pasivos en el momento inicial y las actuales presentada a continuación:

	Ejercicio 2019	
	Hipótesis momento inicial	Momento actual
Tipo de interés medio de la cartera	4,47%	0,57%
Tasa de amortización anticipada	8%	2,33%
Tasa de fallidos	0,04%	5,91%
Tasa de recuperación de fallidos	80%	0%
Tasa de morosidad	4,47%	2,27%
Loan to value medio	89,18%	64,06%
Hipótesis de fecha de liquidación anticipada del Fondo	22/02/2027	22/04/2034

	Ejercicio 2018	
	Hipótesis momento inicial	Momento actual
Tipo de interés medio de la cartera	4,47%	0,55%
Tasa de amortización anticipada	8%	1,64%
Tasa de fallidos	0,04%	5,17%
Tasa de recuperación de fallidos	80%	0%
Tasa de morosidad	4,47%	2,36%
Loan to value medio	89,18%	66,45%
Hipótesis de fecha de liquidación anticipada del Fondo	22/02/2027	22/08/2034

A continuación se incluye la información de cada una de las liquidaciones intermedias practicadas a los pasivos durante los ejercicios 2019 y 2018:

- Ejercicio 2019

<u>Liquidación de pagos de las liquidaciones intermedias</u>	Ejercicio 2019			
	Real			
	<u>22/02/2019</u>	<u>22/05/2019</u>	<u>22/08/2019</u>	<u>22/11/2019</u>
Pagos por amortización ordinaria SERIE A	8.290	5.327	7.874	2.841
Pagos por intereses ordinarios SERIE A	44	44	42	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE A	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE A	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE A	-	-	-	-
Pagos por intereses ordinarios PRÉSTAMO B	-	-	-	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	-	-	-	3.071
Pagos por amortización de PRÉSTAMO B	-	-	-	21.943
Pagos por intereses de préstamos subordinados	118	118	119	108
Otros pagos del período Periodo (SWAP)	(17)	-	33	104

- Ejercicio 2018

<u>Liquidación de pagos de las liquidaciones intermedias</u>	Ejercicio 2018			
	Real			
	<u>22/02/2018</u>	<u>22/05/2018</u>	<u>22/08/2018</u>	<u>22/11/2018</u>
Pagos por amortización ordinaria SERIE A	6.977	6.486	5.488	5.784
Pagos por intereses ordinarios SERIE A	42	39	41	43
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE A	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE A	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE A	-	-	-	-
Pagos por intereses ordinarios PRÉSTAMO B	-	-	-	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	-	-	-	-
Pagos por intereses de préstamos subordinados	112	108	113	116
Otros pagos del período Periodo (SWAP)	12	(11)	(25)	(28)

Ni al 31 de diciembre de 2019 ni 2018 el Fondo presentaba impagados en ninguna de las diferentes series de bonos en circulación.

Durante el año 2019 el Fondo ha dispuesto las tres primeras fechas de pago de mejoras crediticias (Fondo de Reserva) para hacer frente al pago de las series, mientras que en 2018 el Fondo dispuso también de mejoras crediticias (Fondo de Reserva) en las cuatro fechas de pago.

Ni durante 2019 ni durante 2018 el Fondo ha abonado importe alguno al cedente en concepto de margen de intermediación del Fondo.

Durante los ejercicios 2019 y 2018 el movimiento de las partidas por el margen de intermediación del Fondo entre la cuenta de pérdidas y ganancias, el balance y el estado de flujos de efectivo ha sido el siguiente:

	Miles de euros		
	Provisión por margen de intermediación	Comisión variable	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas
Saldo al 31 de diciembre de 2017	-	-	(11.929)
Comisión variable (cuenta de pérdidas y ganancias)	-	-	-
Dotación provisión por margen de intermediación	-	-	-
Repercusión de (pérdidas) ganancias	-	-	(400)
Comisión variable pagada en el ejercicio	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2018	-	-	(12.329)
Comisión variable (cuenta de pérdidas y ganancias)	-	-	-
Dotación provisión por margen de intermediación	-	-	-
Repercusión de (pérdidas) ganancias	-	-	(566)
Comisión variable pagada en el ejercicio	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019	-	-	(12.895)

11. CONTRATO DE PERMUTA FINANCIERA

La celebración del contrato de swap responde, por un lado, a la necesidad de eliminar el riesgo de tipo de interés al que está expuesto el Fondo por el hecho de encontrarse los activos titulizados sometidos a tipos de interés variables con diferentes índices de referencia y diferentes períodos de revisión y de liquidación a los intereses variables establecidos para cada una de las Series de los bonos que se emiten con cargo al Fondo; y por otro lado, al riesgo que supone que, al amparo de la normativa de modificación y subrogación de préstamos hipotecarios, los activos titulizados puedan ser objeto de renegociaciones que disminuyan el tipo de interés pactado.

La Sociedad Gestora formalizó en representación y por cuenta del Fondo, con Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (actualmente Bankia), un contrato de permuta financiera de intereses o swap cuyos términos más relevantes se describen a continuación:

Parte A:	La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo.
Parte B:	Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (actualmente Bankia)
Fechas de liquidación:	22 de febrero, 22 de mayo, 22 de agosto y 22 de noviembre. La primera fecha de liquidación fue el 23 de febrero de 2009.
Periodos de liquidación:	Días transcurridos entre dos fechas de liquidación consecutivas. Excepcionalmente, el primer periodo de liquidación tuvo lugar entre la fecha de desembolso (23 de diciembre de 2008, incluida) y el 23 de febrero de 2009 (excluida).
Cantidades a pagar por la Parte A con motivo del swap:	<p>La parte A abona una cantidad igual a la suma de la cantidad a pagar por la Parte A que se calcula para los tres períodos de sub-cálculo que forman el período de cálculo de la Parte A inmediatamente anterior a dicha fecha de liquidación, conforme se indica a continuación.</p> <p>El cálculo de la cantidad a pagar por la Parte A en cada período de sub-cálculo es igual al importe nominal multiplicado por el tipo de interés de la Parte A y por los días efectivamente transcurridos en dicho período de sub-cálculo dividido por 360. El importe nominal es el saldo de nominal pendiente de vencimiento de los certificados de transmisión de hipoteca no fallidos agrupados en el Fondo el primer día del inicio del período de cálculo de la Parte A.</p>
Cantidades a pagar por la Parte B con motivo del swap	La cantidad a pagar por la parte B es igual al resultado de multiplicar el importe nominal por el tipo de interés de la Parte B, multiplicado por los días efectivamente transcurridos en dicho período de cálculo dividido por 360. El importe nominal es el saldo nominal pendiente de vencimiento de los certificados de transmisión de hipoteca no fallidos agrupados en el Fondo el primer día del mes de inicio de cada período de cálculo de la Parte B.
Incumplimiento del contrato	En el caso de que alguna de las partes no hiciese frente a sus obligaciones de pago, la otra podrá optar por resolver el contrato.

Vencimiento del Contrato

Fecha más temprana entre:

- Fecha de vencimiento legal del Fondo (22 de agosto de 2051), y
- Fecha de extinción del fondo.

Con fecha 12 de mayo de 2011, se procedió a sustituir a Caja Madrid (actualmente Bankia) en todos sus obligaciones por BBVA, como consecuencia de la bajada de calificación de Moody's y Standard & Poor's a Caja Madrid (actualmente Bankia) con fecha 30 de marzo de 2011.

Durante el ejercicio 2013, las agencias de calificación Moody's y Standard and Poor's rebajaron la calificación crediticia de BBVA, lo que afectó al contrato de permuta financiera. Tras este hecho, por solicitud de Bankia, como único titular de la totalidad de los bonos emitidos por el Fondo, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y BBVA acordaron modificar el contrato de permuta financiera con objeto de adaptarlo al criterio actual de las agencias de calificación y de modificar los supuestos de descenso de calificación. Asimismo, se procedió a abrir una cuenta en Banco Santander para el depósito de colateral, de acuerdo con lo establecido en el folleto. El depósito fue cancelado en 2014.

Las principales hipótesis utilizadas para realizar la valoración del derivado han sido:

	2019	2018
Tasa de amortización anticipada	2,397%	1,548%

El Fondo realiza el desglose del valor razonable de los derivados entre corriente y no corriente, en base al cálculo de la proporción que representan los doce meses siguientes a la fecha de valoración respecto de la vida estimada del Fondo, siendo al 31 de diciembre de 2019 el valor razonable positivo a corto plazo de 183 miles de euros (2018: 82 miles de euros de valor negativo) y 740 miles de euros de valor razonable positivo a largo plazo (2018: 110 miles de euros de valor razonable negativo).

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo tiene registrado en la cuenta "Ajustes repercutidos en balance de Ingresos y Gastos reconocidos – Coberturas de flujos de efectivo" del balance un importe acreedor de 871 miles de euros (2018: 243 miles de euros de importe deudor).

Al 31 de diciembre de 2019, el resultado neto negativo derivado de los instrumentos de cobertura asciende a 119 miles de euros (2018: 71 miles de euros de resultado neto positivo).

12. SITUACIÓN FISCAL

El resultado económico del ejercicio es cero y coincide con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, todo ello de acuerdo con el propio funcionamiento del Fondo que debe carecer de valor patrimonial.

De acuerdo con la normativa vigente, no existe obligación de practicar retención sobre las rentas obtenidas por los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades procedentes de activos financieros, siempre que cumplan los requisitos siguientes:

1. Que estén representados mediante anotaciones en cuenta.
2. Que se negocien en un mercado secundario oficial de valores español.

Según las disposiciones legales vigentes las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

El Fondo tiene abierto a inspección todos los impuestos a los que está sujeta su actividad correspondiente a los cuatro últimos ejercicios. En opinión de los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo no existen contingencias fiscales en caso de inspección.

De conformidad con la normativa fiscal aplicable, en tanto no se establezcan reglamentariamente las normas relativas a la deducibilidad de las correcciones valorativas por deterioro de valor de los instrumentos de deuda valorados por su coste amortizado que posean los fondos de titulización hipotecaria y los fondos de titulización de activos, son de aplicación a éstos los criterios establecidos para las entidades de crédito sobre la deducibilidad de la cobertura específica del riesgo de insolvencia de los clientes.

13. OTRA INFORMACIÓN

Dada la actividad a la que se dedica el Fondo, no tiene activos, ni ha incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos, ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

Los instrumentos financieros fueron valorados a 31 de diciembre de 2019 y 2018, en base a los criterios recogidos en la Nota 3 de estas cuentas anuales, los cuales no difieren de forma significativa del valor razonable de dichos instrumentos.

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2019 han sido 4 miles de euros (2018: 4 miles de euros), no habiendo prestado el auditor servicios al Fondo distintos al de auditoría de cuentas.

Información sobre el período medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales. Asimismo, durante los ejercicios 2019 y 2018, el Fondo no ha realizado pagos significativos a proveedores en operaciones comerciales. En opinión de los administradores de la Sociedad Gestora, tanto los importes pendientes de pago a proveedores en operaciones comerciales al 31 de diciembre de 2019 y 2018, como los pagos realizados a dichos proveedores durante el ejercicio 2019 y 2018, cumplen o han cumplido con los límites legales de aplazamiento.

14. HECHOS POSTERIORES

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo. Teniendo en consideración la complejidad de los mercados, a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para el Fondo son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados. Por ello, si bien a la fecha de formulación de estas cuentas anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre el Fondo, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo, los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo consideran que nos encontramos ante una situación coyuntural. Por último, resaltar que los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de informar al mercado en el caso de que sea necesario.

Con fecha 3 de marzo de 2020, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) dictaminó que, en determinadas circunstancias, y no de forma genérica, los índices de referencia IRPH podrán ser considerados abusivos. En este sentido, serán los Tribunales Españoles, los que decidan en cada caso, si las cláusulas de las hipotecas ligadas al IRPH son abusivas o no y en caso afirmativo, el TJUE deja abierta la posibilidad de que los jueces españoles sustituyan dicho índice por otro, previsiblemente el Euribor.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales no ha ocurrido ningún otro hecho que afecte o modifique significativamente la información contenida en las cuentas anuales.

ANEXO I

a la Memoria del ejercicio 2019

(recoge los estados S05.1, S05.2, S05.3, S05.5 y el apartado correspondiente a las notas explicativas del S06)

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL I, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2019

Entidades cedentes de los activos titulizados: BANKIA

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO A

Ratios (%)	Situación actual 31/12/2019								Situación cierre anual anterior 31/12/2018								Hipótesis iniciales folleto/escritura							
	Tasa de activos dudosos		Tasa de fallido		Tasa de recuperación fallidos		Tasa de amortización anticipada		Tasa de activos dudosos		Tasa de fallido		Tasa de recuperación fallidos		Tasa de amortización anticipada		Tasa de activos dudosos		Tasa de fallido		Tasa de recuperación fallidos		Tasa de amortización anticipada	
Participaciones hipotecarias	0380		0400		0420		0440		1380		1400		1420		1440		2380		2400		2420		2440	
Certificados de transmisión de hipoteca	0381	2,27	0401	5,91	0421	0,00	0441	2,33	1381	2,36	1401	5,17	1421	0,00	1441	1,64	2381	0,00	2401	0,00	2421	0,00	2441	8,00
Préstamos hipotecarios	0382		0402		0422		0442		1382		1402		1422		1442		2382		2402		2422		2442	
Cédulas hipotecarias	0383		0403		0423		0443		1383		1403		1423		1443		2383		2403		2423		2443	
Préstamos a promotores	0384		0404		0424		0444		1384		1404		1424		1444		2384		2404		2424		2444	
Préstamos a PYMES	0385		0405		0425		0445		1385		1405		1425		1445		2385		2405		2425		2445	
Préstamos a empresas	0386		0406		0426		0446		1386		1406		1426		1446		2386		2406		2426		2446	
Préstamos corporativos	0387		0407		0427		0447		1387		1407		1427		1447		2387		2407		2427		2447	
Cédulas territoriales	0388		0408		0428		0448		1388		1408		1428		1448		2388		2408		2428		2448	
Bonos de tesorería	0389		0409		0429		0449		1389		1409		1429		1449		2389		2409		2429		2449	
Deuda subordinada	0390		0410		0430		0450		1390		1410		1430		1450		2390		2410		2430		2450	
Créditos AAPP	0391		0411		0431		0451		1391		1411		1431		1451		2391		2411		2431		2451	
Préstamos consumo	0392		0412		0432		0452		1392		1412		1432		1452		2392		2412		2432		2452	
Préstamos automoción	0393		0413		0433		0453		1393		1413		1433		1453		2393		2413		2433		2453	
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)	0394		0414		0434		0454		1394		1414		1434		1454		2394		2414		2434		2454	
Cuentas a cobrar	0395		0415		0435		0455		1395		1415		1435		1455		2395		2415		2435		2455	
Derechos de crédito futuros	0396		0416		0436		0456		1396		1416		1436		1456		2396		2416		2436		2456	
Bonos de titulización	0397		0417		0437		0457		1397		1417		1437		1457		2397		2417		2437		2457	
Cédulas internacionalización	0398		0418		0438		0458		1398		1418		1438		1458		2398		2418		2438		2458	
Otros	0399		0419		0439		0459		1399		1419		1439		1459		2399		2419		2439		2459	

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL I, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2019

Entidades cedentes de los activos titulizados: BANKIA

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO B

Total Impagados (miles de euros)	Nº de activos		Importe impagado								Principal pendiente no vencido		Otros importes		Deuda Total	
			Principal pendiente vencido		Intereses devengados en contabilidad		Intereses interrumpidos en contabilidad		Total							
Hasta 1 mes	0460	98	0467	41	0474	6	0481	0	0488	47	0495	13.447	0502	0	0509	13.494
De 1 a 3 meses	0461	9	0468	14	0475	2	0482	0	0489	16	0496	1.835	0503	0	0510	1.851
De 3 a 6 meses	0462	4	0469	11	0476	1	0483	0	0490	12	0497	600	0504	0	0511	612
De 6 a 9 meses	0463	2	0470	8	0477	0	0484	1	0491	9	0498	420	0505	0	0512	429
De 9 a 12 meses	0464	1	0471	4	0478	1	0485	2	0492	7	0499	148	0506	0	0513	155
Más de 12 meses	0465	40	0472	1.135	0479	25	0486	347	0493	1.507	0500	6.204	0507	0	0514	7.711
Total	0466	154	0473	1.213	0480	35	0487	350	0494	1.597	0501	22.654	0508	0	1515	24.251

Impagados con garantía real (miles de euros)	Nº de activos		Importe impagado								Principal pendiente no vencido	Otros importes	Deuda Total	Valor garantía	Valor Garantía con Tasación > 2 años	% Deuda / v. Tasación						
			Principal pendiente vencido		Intereses devengados en contabilidad		Intereses interrumpidos en contabilidad		Total													
Hasta 1 mes	0515	98	0522	41	0529	6	0536	0	0543	47	0550	13.447	0557	0	0564	13.494	0571	20.640	0578	20.640	0584	65,38
De 1 a 3 meses	0516	9	0523	14	0530	2	0537	0	0544	16	0551	1.835	0558	0	0565	1.851	0572	2.610	0579	2.610	0585	70,91
De 3 a 6 meses	0517	4	0524	11	0531	1	0538	0	0545	12	0552	600	0559	0	0566	612	0573	1.060	0580	1.060	0586	57,76
De 6 a 9 meses	0518	2	0525	8	0532	0	0539	1	0546	9	0553	420	0560	0	0567	429	0574	621	0581	621	0587	69,04
De 9 a 12 meses	0519	1	0526	4	0533	1	0540	2	0547	7	0554	148	0561	0	0568	155	0575	183	0582	183	0588	84,59
Más de 12 meses	0520	40	0527	1.135	0534	25	0541	347	0548	1.507	0555	6.204	0562	0	0569	7.711	0576	9.813	0583	9.813	0589	78,58
Total	0521	154	0528	1.213	0535	35	0542	350	0549	1.597	0556	22.654	0563	0	0570	24.251	0577	34.926			0590	69,44

MADRID RESIDENCIAL I, FTA

S.05.1
Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL I, FTA
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2019
Entidades cedentes de los activos titulizados: BANKIA

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO C

Vida residual de los activos titulizados (miles de euros)	Principal pendiente					
	Situación actual 31/12/2019		Situación cierre anual anterior 31/12/2018		Situación inicial 23/12/2008	
Inferior a 1 año	0600	1	1600	23	2600	679
Entre 1 y 2 años	0601	71	1601	20	2601	0
Entre 2 y 3 años	0602	218	1602	110	2602	0
Entre 3 y 4 años	0603	317	1603	278	2603	0
Entre 4 y 5 años	0604	517	1604	310	2604	0
Entre 5 y 10 años	0605	15.870	1605	13.381	2605	70
Superior a 10 años	0606	359.269	1606	390.385	2606	804.250
Total	0607	376.264	1607	404.508	2607	805.000
Vida residual media ponderada (años)	0608	19,74	1608	20,62	2608	30,05

Antigüedad	Situación actual 31/12/2019		Situación cierre anual anterior 31/12/2018		Situación inicial 23/12/2008	
Antigüedad media ponderada (años)	0609	12,89	1609	11,90	2609	1,92



MADRID RESIDENCIAL I, FTA

S.05.1

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL I, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2019

Entidades cedentes de los activos titulizados: BANKIA

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO D

Importe pendiente activos titulizados / Valor garantía (miles de euros)	Situación actual 31/12/2019				Situación cierre anual anterior 31/12/2018				Situación inicial 23/12/2008			
	Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente	
0% - 40%	0620	253	0630	16.941	1620	182	1630	12.831	2620	0	2630	0
40% - 60%	0621	882	0631	102.388	1621	811	1631	94.019	2621	19	2631	3.712
60% - 80%	0622	1.490	0632	236.767	1622	1.638	1632	265.938	2622	252	2632	48.479
80% - 100%	0623	107	0633	20.168	1623	175	1633	31.720	2623	3.757	2633	744.799
100% - 120%	0624	0	0634	0	1624	0	1634	0	2624	31	2634	8.010
120% - 140%	0625	0	0635	0	1625	0	1635	0	2625	0	2635	0
140% - 160%	0626	0	0636	0	1626	0	1636	0	2626	0	2636	0
superior al 160%	0627	0	0637	0	1627	0	1637	0	2627	0	2637	0
Total	0628	2.732	0638	376.264	1628	2.806	1638	404.508	2628	4.059	2638	805.000
Media ponderada (%)	0639	64,06	0649		1639	66,45	1649		2639	88,45	2649	



Dirección General de Mercados
Edison, 4, 28006 Madrid, España
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

MADRID RESIDENCIAL I, FTA

S.05.1
Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL I, FTA
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2019
Entidades cedentes de los activos titulizados: BANKIA

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO E

Tipos de interés de los activos titulizados (%)	Situación actual 31/12/2019		Situación cierre anual anterior 31/12/2018		Situación inicial 23/12/2008	
Tipo de interés medio ponderado	0650	0,57	1650	0,55	2650	5,83
Tipo de interés nominal máximo	0651	5,95	1651	5,95	2651	7,50
Tipo de interés nominal mínimo	0652	0,00	1652	0,01	2652	3,50

S.05.1

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL I, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2019

Entidades cedentes de los activos titulizados: BANKIA

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO F

Distribución geográfica activos titulizados (miles de euros)	Situación actual 31/12/2019				Situación cierre anual anterior 31/12/2018				Situación inicial 23/12/2008			
	Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente	
Andalucía	0660	260	0683	30.102	1660	268	1683	32.852	2660	351	2683	61.043
Aragón	0661	24	0684	2.696	1661	24	1684	2.819	2661	41	2684	6.944
Asturias	0662	43	0685	4.456	1662	45	1685	5.050	2662	56	2685	8.847
Baleares	0663	44	0686	6.024	1663	46	1686	6.569	2663	69	2686	13.031
Canarias	0664	44	0687	5.500	1664	44	1687	5.736	2664	62	2687	10.989
Cantabria	0665	27	0688	2.889	1665	28	1688	3.166	2665	36	2688	5.849
Castilla-León	0666	93	0689	9.850	1666	98	1689	10.899	2666	138	2689	20.939
Castilla La Mancha	0667	256	0690	27.612	1667	259	1690	29.234	2667	400	2690	64.008
Cataluña	0668	287	0691	42.840	1668	295	1691	45.996	2668	485	2691	95.641
Ceuta	0669	15	0692	1.078	1669	15	1692	1.195	2669	27	2692	3.535
Extremadura	0670	27	0693	2.259	1670	27	1693	2.369	2670	37	2693	4.862
Galicia	0671	131	0694	15.160	1671	134	1694	16.259	2671	157	2694	26.119
Madrid	0672	1.244	0695	196.511	1672	1.275	1695	210.503	2672	1.794	2695	412.125
Melilla	0673	0	0696	0	1673	0	1696	0	2673	0	2696	0
Murcia	0674	35	0697	3.534	1674	36	1697	3.941	2674	58	2697	9.146
Navarra	0675	11	0698	1.504	1675	13	1698	1.754	2675	15	2698	3.096
La Rioja	0676	3	0699	422	1676	4	1699	513	2676	4	2699	788
Comunidad Valenciana	0677	166	0700	19.712	1677	172	1700	21.201	2677	300	2700	51.171
País Vasco	0678	22	0701	4.115	1678	23	1701	4.451	2678	29	2701	6.868
Total España	0679	2.732	0702	376.264	1679	2.806	1702	404.508	2679	4.059	2702	805.000
Otros países Unión Europea	0680	0	0703	0	1680	0	1703	0	2680	0	2703	0
Resto	0681	0	0704	0	1681	0	1704	0	2681	0	2704	0
Total general	0682	2.732	0705	376.264	1682	2.806	1705	404.508	2682	4.059	2705	805.000



MADRID RESIDENCIAL I, FTA

S.05.1
Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL I, FTA
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2019
Entidades cedentes de los activos titulizados: BANKIA

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO G

Concentración	Situación actual 31/12/2019				Situación cierre anual anterior 31/12/2018				Situación inicial 23/12/2008			
	Porcentaje		CNAE		Porcentaje		CNAE		Porcentaje		CNAE	
Diez primeros deudores/emisores con más concentración	0710	1,44			1710	1,46			2710	1,09		
Sector	0711		0712		1711		1712		2711		2712	



Dirección General de Mercados
Edison, 4, 28006 Madrid, España
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

MADRID RESIDENCIAL I, FTA

S.05.2
Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL I, FTA
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.
Estados agregados: NO
Periodo de la declaración: 31/12/2019
Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO A

(miles de euros)		Situación actual 31/12/2019			Situación cierre anual anterior 31/12/2018			Situación inicial 23/12/2008					
Serie	Denominación serie	Nº de pasivos emitidos		Principal pendiente	Nº de pasivos emitidos		Principal pendiente	Nº de pasivos emitidos		Principal pendiente			
		0720	0721	0722	1720	1721	1722	2720	2721	2722			
ES0358968008	SERIE A	6.077	29.559	179.629	6.077	33.563	203.961	6.077	100.000	607.700			
Total		0723	6.077	0724	179.629	1723	6.077	1724	203.961	2723	6.077	2724	607.700



MADRID RESIDENCIAL I, FTA

S.05.2

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL I, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Periodo de la declaración: 31/12/2019

Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO B

(miles de euros)			Intereses						Principal pendiente				Total Pendiente		Correcciones de valor por repercusión de pérdidas		
Serie	Denominación serie	Grado de subordinación	Índice de referencia	Margen	Tipo aplicado	Intereses Acumulados	Intereses impagados	Serie devenga intereses en el periodo	Principal no vencido	Principal impagado	Total Pendiente	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas					
		0730			0731								0732	0733	0734	0735	0742
ES0358968008	SERIE A	NS	EURIBOR 3 m	0,40	0,00	0	0	SI	179.629	0	179.629	0					
Total						0740	0	0741	0	0743	179.629	0744	0	0745	179.629	0746	0

	Situación actual 31/12/2019		Situación cierre anual anterior 31/12/2018		Situación inicial 23/12/2008	
Tipo de interés medio ponderado de las obligaciones y otros valores emitidos (%)	0747	0,05	0748	0,08	0749	3,25



Dirección General de Mercados
Edison, 4, 28006 Madrid, España
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

MADRID RESIDENCIAL I, FTA

5.05.2

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL I, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Periodo de la declaración: 31/12/2019

Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO C

(miles de euros)		Situación actual 31/12/2019								Situación periodo comparativo anterior 31/12/2018							
Serie	Denominación serie	Amortización principal				Intereses				Amortización principal				Intereses			
		Pagos del periodo		Pagos acumulados		Pagos del periodo		Pagos acumulados		Pagos del periodo		Pagos acumulados		Pagos del periodo		Pagos acumulados	
		0750	0751	0752	0753	0754	0755	0756	0757	1750	1751	1752	1753	1754	1755	1756	1757
ES0358968008	SERIE A	2.840	428.071	0	36.538					5.784	403.739	43	36.408				
Total		0754	2.840	0755	428.071	0756	0	0757	36.538	1754	5.784	1755	403.739	1756	43	1757	36.408



Dirección General de Mercados
Edison, 4, 28006 Madrid, España
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

MADRID RESIDENCIAL I, FTA

S.05.2

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL I, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Periodo de la declaración: 31/12/2019

Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO D

Serie	Denominación Serie	Fecha último cambio de calificación crediticia	Agencia de calificación crediticia (2)	Calificación		
				Situación actual 31/12/2019	Situación cierre anual anterior 31/12/2018	Situación inicial 23/12/2008
		0760	0761	0762	0763	0764
ES0358968008	SERIE A	28/01/2019	MDY	Aa2	Aa1	
ES0358968008	SERIE A	05/11/2012	SYP	A	A	AAA



MADRID RESIDENCIAL I, FTA

S.05.2

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL I, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Periodo de la declaración: 31/12/2019

Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO E

Vida residual de las obligaciones y otros valores emitidos por el Fondo (miles de euros)	Principal pendiente					
	Situación actual 31/12/2019		Situación cierre anual anterior 31/12/2018		Situación inicial 23/12/2008	
Inferior a 1 año	0765	7.500	1765	15.398	2765	10.047
Entre 1 y 2 años	0766	8.048	1766	16.729	2766	11.500
Entre 2 y 3 años	0767	8.239	1767	17.166	2767	12.212
Entre 3 y 4 años	0768	8.434	1768	17.593	2768	13.036
Entre 4 y 5 años	0769	8.629	1769	18.028	2769	13.904
Entre 5 y 10 años	0770	45.288	1770	96.005	2770	84.167
Superior a 10 años	0771	93.493	1771	23.041	2771	462.834
Total	0772	179.629	1772	203.961	2772	607.700
Vida residual media ponderada (años)	0773	16,22	1773	10,95	2773	30,62

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL I, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2019

OTRA INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO

CUADRO A

Información sobre las mejoras crediticias del Fondo	Situación actual 31/12/2019		Situación cierre anual anterior 31/12/2018		Situación inicial 23/12/2008	
	Código	Valor	Código	Valor	Código	Valor
1 Importe del Fondo de Reserva constituido (miles de euros)	0775	40.250	1775	61.656	2775	80.500
1.1 Importe mínimo del Fondo de Reserva (miles de euros)	0776	40.250	1776	80.500	2776	80.500
1.2 Porcentaje que representa el Fondo de Reserva constituido sobre el total de pasivos emitidos (%)	0777	22,41	1777	30,23	2777	13,25
1.3 Denominación de la contrapartida	0778	Bankia	1778	Bankia	2778	Caja Madrid
1.4 Rating de la contrapartida	0779		1779		2779	
1.5 Rating requerido de la contrapartida	0780		1780		2780	
2 Importe disponible de la línea/s de liquidez (miles de euros)	0781		1781		2781	
2.1 Porcentaje que representa el importe disponible de la línea de liquidez sobre el total de pasivos emitidos (%)	0782		1782		2782	
2.2 Denominación de la contrapartida	0783		1783		2783	
2.3 Rating de la contrapartida	0784		1784		2784	
2.4 Rating requerido de la contrapartida	0785		1785		2785	
3 Importe de los pasivos emitidos garantizados por avales (miles de euros)	0786		1786		2786	
3.1 Porcentaje que representan los avales sobre el total de los pasivos emitidos (%)	0787		1787		2787	
3.2 Denominación de la entidad avalista	0788		1788		2788	
3.3 Rating del avalista	0789		1789		2789	
3.4 Rating requerido del avalista	0790		1790		2790	
4 Subordinación de series (S/N)	0791	N	1791	N	2791	N
4.1 Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total bonos (%)	0792	100,00	1792	100,00	2792	100,00
5 Importe máximo de riesgo cubierto por garantías financieras adquiridas (miles de euros)	0793		1793		2793	
5.1 Denominación de la contrapartida	0794		1794		2794	
5.2 Rating de la contrapartida	0795		1795		2795	
5.3 Rating requerido de la contrapartida	0796		1796		2796	



Dirección General de Mercados
Edison, 4, 28006 Madrid, España
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

MADRID RESIDENCIAL I, FTA

S.05.3

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL I, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2019

OTRA INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO

CUADRO B

	PERMUTAS FINANCIERAS		Importe a pagar por el fondo		Importe a pagar por la contrapartida		Valor razonable (miles de euros)			Otras características
	Contrapartida	Periodicidad liquidación	Tipo de interés anual	Nocional	Tipo de interés anual	Nocional	Situación actual 31/12/2019	Situación cierre anual anterior 31/12/2018	Situación inicial 23/12/2008	
	0800	0801	0802	0803	0804	0805	0806	1806	2806	
Swap de Bases	BBVA	TRIMESTRAL	Media de los Euribor 12M en cada Fecha de Referencia	Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las CTH al inicio del periodo que al final del periodo tengan como máximo 90 días de impago	Tipo de Referencia de los Bonos + 0,16%	Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las CTH al inicio del periodo que al final del periodo tengan como máximo 90 días de impago	923	-192		
Total							0808 923	0809 -192	0810	



Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL I, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2019

OTRA INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO

CUADRO B

GARANTÍAS FINANCIERAS EMITIDAS Naturaleza riesgo cubierto	Importe máximo del riesgo cubierto (miles de euros)			Valor en libros (miles de euros)			Otras características	
	Situación actual 31/12/2019	Situación cierre anual anterior 31/12/2018	Situación inicial 23/12/2008	Situación actual 31/12/2019	Situación cierre anual anterior 31/12/2018	Situación inicial 23/12/2008		
Préstamos hipotecarios	0811	1811	2811	0829	1829	2829	3829	
Cédulas hipotecarias	0812	1812	2812	0830	1830	2830	3830	
Préstamos a promotores	0813	1813	2813	0831	1831	2831	3831	
Préstamos a PYMES	0814	1814	2814	0832	1832	2832	3832	
Préstamos a empresas	0815	1815	2815	0833	1833	2833	3833	
Préstamos corporativos	0816	1816	2816	0834	1834	2834	3834	
Cédulas territoriales	0817	1817	2817	0835	1835	2835	3835	
Bonos de tesorería	0818	1818	2818	0836	1836	2836	3836	
Deuda subordinada	0819	1819	2819	0837	1837	2837	3837	
Créditos AAPP	0820	1820	2820	0838	1838	2838	3838	
Préstamos consumo	0821	1821	2821	0839	1839	2839	3839	
Préstamos automoción	0822	1822	2822	0840	1840	2840	3840	
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)	0823	1823	2823	0841	1841	2841	3841	
Cuentas a cobrar	0824	1824	2824	0842	1842	2842	3842	
Derechos de crédito futuros	0825	1825	2825	0843	1843	2843	3843	
Bonos de titulización	0826	1826	2826	0844	1844	2844	3844	
Total	0827	1827	2827	0845	1845	2845	3845	



Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL I, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2019

INFORMACION RELATIVA A COMISIONES

CUADRO A

Comisión	Contrapartida		Importe fijo (miles de euros)		Criterios determinación de la comisión				Máximo (miles de euros)		Mínimo (miles de euros)		Periodicidad pago según folleto / escritura		Condiciones iniciales folleto / escritura emisión		Otras consideraciones	
					Base de cálculo		% anual											
Comisión sociedad gestora	0862	Titulización de Activos, SGFT, S.A.	1862		2062	Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados de Transmisión de Hipoteca en la Fecha de Pago inmediatamente anterior	3862	0,020	4862		5862	17	6062	TRIMESTRAL	7862	S	8862	
Comisión administrador	0863	Bankia	1863		2063	Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Préstamos Hipotecarios en la Fecha de Pago inmediatamente anterior	3863	0,010	4863		5863		6063	TRIMESTRAL	7863	S	8863	
Comisión del agente financiero/pagos	0864	Bankia	1864		2064	Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados en la Fecha de Pago inmediatamente anterior	3864	0,005	4864		5864		6064	TRIMESTRAL	7864	S	8864	
Otras	0865		1865		2065		3865		4865		5865		6065		7865		8865	



MADRID RESIDENCIAL I, FTA

S.05.5

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL I, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2019

INFORMACION RELATIVA A COMISIONES

CUADRO B

Derterminada diferencia entre cobros y pagos (miles de euros)		Fecha cálculo					Total
		22/02/2019	22/05/2019	22/08/2019	22/11/2019		
Cobros y pagos del periodo de cálculo, según folleto	0885						
Saldo inicial	0886	61.656	61.705	61.913	40.250		
Cobros del periodo	0887	8.643	5.964	8.527	6.326		
Pagos por gastos y comisiones, distintas de la comisión variable	0888	-143	-266	-179	-202		
Pagos por derivados	0889	0	0	-33	-104		
Retención importe Fondo de Reserva	0890	-61.705	-61.913	-62.193	-40.250		
Pagos por las obligaciones y otros valores emitidos	0891	-8.333	-5.372	-7.916	-2.840		
Pagos por deudas con entidades de crédito	0892	-118	-118	-119	-3.180		
Resto pagos/retenciones	0893	0	0	0	0		
Saldo disponible	0894	0	0	0	0		
Liquidación de comisión variable	0895	0	0	0	0		0



Notas Explicativas Informes CNMV Trimestral MADRID RESIDENCIAL

En el Estado S.05.1 cuadro A, las hipótesis en el escenario inicial referentes a la tasa de activos dudosos, tasa de fallidos y tasa de recuperación de fallidos han sido informadas como cero debido a que el concepto de fallido y activos morosos, que se recogen en el folleto del Fondo, no coincide con la definición de fallido contable y activo dudoso de la Circular 2/2016 de la CNMV, aplicable a las tasas solicitadas en este Estado.

Los importes que figuran en el Estado S.05.2 cuadro E, correspondiente a la vida residual contractual esperada de las obligaciones y otros valores emitidos, se han calculado sin considerar el efecto de hipótesis tales como tasa de amortización anticipada, morosidad, recuperaciones, etc. No obstante, la amortización de estos pasivos financieros dependen de la liquidez que generará el Fondo, la cual está condicionada al comportamiento de la cartera sobre morosidad, recuperaciones, amortizaciones anticipadas, etc, por lo que, en el caso de que se generara una liquidez diferente, las estimaciones previstas podrían verse modificadas.

Titulización de Activos (SGFT) S.A.

MADRID RESIDENCIAL I, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de **2019**

MADRID RESIDENCIAL I, Fondo de Titulización de Activos, fue constituido por Titulización de Activos SGFT, el 26 de Diciembre de 2008, comenzando el devengo de los derechos sobre sus activos desde Fecha de Constitución, y obligaciones de sus pasivos el 30 de Diciembre de 2008, Fecha de Desembolso. Actúa como Agente Financiero del Fondo la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, con funciones de depositaria de los activos del Fondo y Agente de Pagos de sus obligaciones.

El Fondo emitió 6.077 Bonos de Titulización que se agrupan en una única clase de Bonos de la siguiente manera:

- Compuesta por una única serie de Bonos por importe nominal total de seiscientos siete millones setecientos mil (607.700.000) euros integrada por 6.077 Bonos de 100.000 euros nominales cada uno, que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,40%.

El importe total de la emisión de bonos de titulización será de seiscientos siete millones setecientos mil euros (607.700.000).

El activo del Fondo MADRID RESIDENCIAL I está integrado por Certificados cedidos por Caja Madrid.

El Fondo desembolsó en la Fecha de Desembolso el importe de los Certificados suscritos por su importe nominal total.

En la Fecha de Desembolso el Fondo recibió tres préstamos, y un Crédito Subordinado:

-Préstamo B: Por un importe de ciento noventa y siete millones trescientos mil euros (197.300.000) de euros. Se destinará por la Sociedad Gestora exclusivamente al pago de la parte del precio de los Certificados que no esté cubierta con el importe correspondiente a los Bonos y el Préstamo Cupón Corrido.

-Préstamo de Cupón Corrido: Por un importe total de dos millones doscientos dieciocho mil ochocientos sesenta y dos con noventa (2.218.862,90) de euros. El importe del

Préstamo Cupón Corrido se destinará por la Sociedad Gestora exclusivamente al pago de la parte del precio de los Certificados que corresponde al Cupón Corrido.

-Préstamo para constitución del Fondo de Reserva: Por un importe ochenta millones quinientos mil (80.500.000) euros con destino a dotar inicialmente el Fondo de Reserva.

-Crédito Subordinado:

(i) Primera disposición del Crédito Subordinado: que ascenderá a un importe de trescientos setenta y cinco mil (375.000) euros, destinado exclusivamente al pago de los Gastos Iniciales.

(ii) Una segunda disposición que ascendió a un importe de cuatro millones novecientos veintisiete mil cuatrocientos cuarenta euros con veintiséis céntimos (4.927.440,26) euros, que se entregó el segundo (2º) Día Hábil anterior a la primera Fecha de Pago mediante su ingreso en la Cuenta de Tesorería, y que se destinó por la Sociedad Gestora exclusivamente a cubrir el desfase correspondiente existente en la primera Fecha de Pago entre el devengo de intereses de los Certificados hasta la primera Fecha de Pago.

En cada Fecha de Pago, se dotará al Fondo de Reserva hasta alcanzar el Nivel Mínimo del Fondo de Reserva, con los recursos que en cada Fecha de Pago estén disponibles para tal fin.

Durante los tres (3) primeros años desde Fecha de Desembolso, el Fondo de Reserva Requerido será el Fondo de Reserva Inicial.

El Nivel Mínimo del Fondo de Reserva será la menor de las siguientes cantidades:

- (i) el Fondo de Reserva Inicial, y
- (ii) el mayor de:
 - el doble del porcentaje que representa el Fondo de Reserva Inicial sobre el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos y del principal pendiente de amortizar del Préstamo B en la Fecha de Constitución con respecto al Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los bonos y del principal pendiente de amortizar del Préstamo B en la Fecha de Pago de que se trate; y
 - el 50% del Fondo de Reserva Inicial.

El Fondo liquida con la Entidad Cedente de los Derechos de Crédito con carácter mensual el día 20 de cada mes y tiene fijadas como Fechas de Pago a los bonistas los días 22 de febrero, 22 de mayo, 22 de agosto y 22 de noviembre de cada año. La primera Fecha de Pago tendrá lugar el 23 de febrero de 2009.

El Fondo está expuesto al riesgo de mercado (el cual incluye el riesgo de tipo de interés), riesgo de liquidez, de concentración y de crédito derivados de los instrumentos financieros que mantiene en su cartera.

Riesgo de mercado

Este riesgo comprende principalmente los riesgos resultantes de posibles variaciones adversas de los tipos de interés de los activos y pasivos.

- Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés deriva de la posibilidad de que cambios en los tipos de interés afecten a los cash flows o al valor razonable de los instrumentos financieros.

Desde su constitución la Sociedad Gestora contrató por cuenta del Fondo una permuta financiera que intercambia los flujos de los préstamos por los flujos de los bonos más un spread, de forma que neutraliza el efecto que sobre los flujos futuros del Fondo tendría el hecho de tener distintos índices de referencia para reprecificar activos y pasivos, así como las distintas fechas de reprecificación.

Riesgo de liquidez

Este riesgo refleja la posible dificultad del Fondo para disponer de fondos líquidos, o para poder acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago conforme al calendario de pago establecido en el folleto del Fondo.

Los flujos que se reciben de los activos se utilizan para atender los compromisos en función de la cascada de pagos, sin que se realice una gestión activa de la liquidez transitoria.

Asimismo, a fin de gestionar este riesgo desde la constitución pueden disponerse de mecanismos minimizadores del mismo, como préstamos subordinados, etc., con objeto de atender la posible dificultad del Fondo de disponer los fondos líquidos como consecuencia del posible desfase entre los ingresos procedentes de los activos titulizados y los importes a satisfacer por compromisos asumidos. En la Nota 9 se indica los mecanismos con los que el Fondo cuenta en este sentido.

Adicionalmente, en la Nota 6 se indica el desglose de los activos financieros por plazos residuales de vencimiento al 31 de diciembre de 2019 y 2018. Las fechas de vencimiento que se han considerado para la construcción de las tablas son las fechas de vencimiento o cancelación contractual. Los importes que se han considerado son los flujos contractuales sin descontar.

Riesgo de concentración

La exposición al riesgo surge por la concentración geográfica respecto de los deudores de los activos titulizados cedidos al Fondo, a cuyo nivel de concentración, una situación de cualquier índole que tenga un efecto negativo sobre las diferentes áreas geográficas, pudiera afectar a los pagos de los activos titulizados que respaldan la emisión de los Bonos de Titulización del Fondo.

La distribución geográfica según la región o comunidad donde radican los activos titulizados a 31 de diciembre de 2019 y 2018 se presenta en el Estado S.05.1 (Cuadro F) del Anexo de la memoria.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito nace de la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de cada uno de los deudores finales de los créditos cedidos al Fondo, en el caso de que no atiendan sus compromisos.

No obstante, dada la estructura y diseño del Fondo recogidos en su folleto de emisión, las pérdidas ocasionadas por la materialización de este riesgo son repercutidas de acuerdo con el sistema de prelación de pagos a los acreedores del Fondo, por lo que dichas pérdidas no tienen impacto patrimonial en el Fondo.

Dada la situación actual de los mercados financieros derivada de la crisis económica acontecida en los últimos años en España y en relación con los riesgos a los que están expuestos los tenedores de los bonos, hay que señalar que el aumento de los activos titulizados dudosos y, en su caso, de los activos adjudicados, podrían ser causa de la falta de liquidez o incapacidad de recuperación de la totalidad de los activos que respaldan el saldo de los bonos emitidos.

Los flujos de ingresos y pagos del Fondo durante el ejercicio han transcurrido dentro de los parámetros previstos.

Teniendo en cuenta la evolución de los flujos del Fondo y bajo un supuesto de Tasa de Amortización Anticipada del 2,30%, se prevé que la Sociedad Gestora proceda a la Liquidación Anticipada del Fondo con fecha 22/02/2034 conforme a la Escritura de Constitución del Fondo y al Folleto de Emisión.

Los acontecimientos importantes ocurridos después del cierre del ejercicio aparecen contenidos en la nota de hechos posteriores de la memoria.

Puede obtenerse información más completa y actualizada sobre el Fondo en las páginas de Titulización de Activos SGFT en Internet: <http://www.tda-sgft.com>.

MADRID RESIDENCIAL 1 FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS**INFORMACION SOBRE EL FONDO
a 31 de diciembre de 2019****I. CARTERA DE PRÉSTAMOS TITULIZADOS**

1. Saldo Nominal pendiente de Vencimiento:	375.051.000
2. Saldo Nominal pendiente de Cobro:	376.264.000
3. Amortizaciones acumulada desde origen del Fondo:	405.863.982
4. Vida residual (meses):	237
5. Tasa de amortización anticipada (Epígrafe final (I))	
6. Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses:	0,30%
7. Porcentaje de impagado entre 7 y 12 meses:	0,16%
8. Porcentaje de fallidos [1]:	9,56%
9. Saldo de fallidos (sin impagos, en euros)	6.675.000
10. Tipo medio cartera:	0,57%
11. Nivel de Impagado [2]:	0,27%

II. BONOS

	TOTAL	UNITARIO
1. Saldo vivo de Bonos por Serie:		
a) ES0358968008	179.629.000	30.000
3. Porcentaje pendiente de vencimiento por Serie:		
a) ES0358968008		30,00%
4. Saldo vencido pendiente de amortizar (en euros):		0
5. Intereses devengados no pagados:		0
6. Intereses impagados:		0
7. Tipo Bonos (a 31 de diciembre de 2019):		
a) ES0358968008		0,050%
8. Pagos del periodo		
a) ES0358968008	<u>Amortización de principal</u> 24.332.000	<u>Intereses</u> 130.000

III. LIQUIDEZ

1. Saldo de la cuenta de Tesorería:	45.824.000
2. Saldo de la cuenta de Depósito SWAP	0

IV. IMPORTE PENDIENTE DE REEMBOLSO DE PRÉSTAMOS

Importe pendiente de reembolso de préstamos:

1. Préstamo B:	194.229.000
2. Préstamo Cupón Corrido:	0
3. Crédito Subordinado (1ª disposición):	4.457.000
4. Préstamo Participativo:	58.557.000

V. PAGOS DEL PERIODO

1. Comisiones Variables Pagadas 2019	0
--------------------------------------	---

VI. GASTOS Y COMISIONES DE GESTIÓN

1. Gastos producidos 2019	85.000
2. Variación 2019	-4,44%

VII. VARIACIONES O ACCIONES REALIZADAS POR LAS AGENCIAS DE CALIFICACIÓN

1. BONOS:

Serie	Denominación	Agencia de calificación crediticia	Situación actual	Situación inicial
ES0358968008	SERIE A	MDY	Aa2 (sf)	
ES0358968008	SERIE A	SYP	A (sf)	AAA (sf)

VIII. RELACIÓN CARTERA-BONOS

<u>A) CARTERA</u>		<u>B) BONOS</u>	
Saldo Nominal		SERIE A	179.629.000,00
Pendiente de Cobro No Fallido*:	368.450.000,00	PRESTAMO B	194.229.000

Saldo Nominal Pendiente de Cobro Fallido*:	7.814.000,00		
TOTAL:	376.264.000,00	TOTAL:	373.858.000,00

* Fallido: Según criterio tal y como informa el Folleto

IX. FLUJOS FUTUROS

Para calcular los datos de los cuadros que figuran en el presente apartado (Epígrafe final (II)), se han asumido las siguientes hipótesis sobre los factores reseñados:

- Tasa de Amortización Anticipada Anual:	2,30%
- Tasa de Fallidos:	0,17%
- Tasa de Recuperación de Fallidos:	0,30%
- Tasa de Impago >90 días:	0,28%
- Tasa de Recuperación de Impago >90 días:	10,08%

Para el cálculo de estas hipótesis se han utilizado los datos del comportamiento histórico de los últimos 12 meses.

En el caso de que no llegaran a cumplirse dichas hipótesis, podrían verse modificadas las estimaciones previstas.

[1] Se consideran Certificados de Transmisión Hipotecarias Fallidos aquellos cuyo préstamo tiene un retraso en el pago igual o superior a 13 meses, o que haya sido declarado fallido de acuerdo con el Administrador o por el cual se haya presentado demanda judicial o haya sido considerado fallido conforme a la definición de la Circular 4/2004 del Banco de España. El porcentaje está calculado sobre el saldo pendiente de vencimiento más el saldo impagado a 31 de diciembre.

[2] Importe de principal de los Certificados de Transmisión Hipotecarias impagados durante el período de tiempo comprendido entre el cuarto y el doceavo mes respecto al Saldo Nominal Pendiente de los Certificados de Transmisión Hipotecarias.

Evolución de las Tasas de Amortización Anticipada

Fecha	Mensual Anualizada		Trimestral Anualizada		Semestral Anualizada		Anual	
	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos
Diciembre-08	1,07%							
Enero-09	5,10%	376,99%						
Febrero-09	8,40%	64,82%	4,63%					
Marzo-09	12,85%	52,94%	8,90%	92,26%				
Abril-09	13,52%	5,17%	11,72%	31,67%				
Mayo-09	13,21%	-2,28%	13,33%	13,65%	9,07%			
Junio-09	11,17%	-15,43%	12,78%	-4,24%	10,84%	19,49%		
Julio-09	10,47%	-6,30%	11,72%	-8,12%	11,71%	8,05%		
Agosto-09	6,56%	-37,35%	9,49%	-19,08%	11,41%	-2,51%		
Septiembre-09	4,85%	-26,03%	7,36%	-22,39%	10,09%	-11,59%		
Octubre-09	7,22%	48,88%	6,24%	-15,28%	9,01%	-10,69%		
Noviembre-09	7,84%	8,49%	6,67%	6,92%	8,08%	-10,38%	8,55%	
Diciembre-09	8,97%	14,52%	8,05%	20,64%	7,69%	-4,80%	9,25%	8,16%
Enero-10	3,00%	-66,59%	6,66%	-17,20%	6,44%	-16,29%	9,09%	-1,75%
Febrero-10	4,03%	34,39%	5,39%	-19,09%	6,02%	-6,53%	8,73%	-3,92%
Marzo-10	6,78%	68,16%	4,62%	-14,24%	6,34%	5,30%	8,20%	-6,02%
Abril-10	5,25%	-22,52%	5,37%	16,13%	6,00%	-5,30%	7,49%	-8,70%
Mayo-10	3,37%	-35,84%	5,15%	-4,04%	5,26%	-12,35%	6,65%	-11,25%
Junio-10	6,37%	89,19%	5,01%	-2,72%	4,80%	-8,67%	6,23%	-6,32%
Julio-10	4,09%	-35,77%	4,63%	-7,68%	4,98%	3,75%	5,68%	-8,78%
Agosto-10	1,61%	-60,66%	4,06%	-12,36%	4,59%	-7,89%	5,28%	-7,11%
Septiembre-10	3,47%	115,65%	3,07%	-24,38%	4,03%	-12,12%	5,16%	-2,16%
Octubre-10	3,51%	1,04%	2,87%	-6,52%	3,74%	-7,24%	4,85%	-6,08%
Noviembre-10	3,53%	0,66%	3,50%	22,25%	3,77%	0,75%	4,49%	-7,40%
Diciembre-10	6,78%	91,93%	4,62%	31,84%	3,83%	1,64%	4,29%	-4,43%
Enero-11	2,06%	-69,65%	4,15%	-10,21%	3,50%	-8,77%	4,22%	-1,75%
Febrero-11	3,80%	84,83%	4,24%	2,27%	3,86%	10,36%	4,20%	-0,50%
Marzo-11	1,16%	-69,44%	2,35%	-44,71%	3,48%	-9,75%	3,73%	-11,01%
Abril-11	1,60%	38,12%	2,20%	-6,27%	3,17%	-8,93%	3,43%	-8,04%
Mayo-11	1,64%	2,18%	1,47%	-33,29%	2,86%	-9,78%	3,29%	-4,05%
Junio-11	1,08%	-34,45%	1,44%	-1,98%	1,89%	-33,99%	2,85%	-13,45%
Julio-11	1,26%	17,40%	1,32%	-7,93%	1,76%	-6,89%	2,62%	-8,21%
Agosto-11	1,16%	-8,08%	1,16%	-12,08%	1,31%	-25,43%	2,58%	-1,34%
Septiembre-11	1,37%	18,02%	1,26%	8,42%	1,34%	2,59%	2,41%	-6,70%
Octubre-11	2,64%	93,06%	1,72%	36,45%	1,52%	12,79%	2,34%	-3,03%
Noviembre-11	6,21%	134,88%	3,43%	99,01%	2,29%	50,96%	2,56%	9,50%
Diciembre-11	6,96%	12,19%	5,30%	54,77%	3,28%	43,28%	2,56%	0,16%
Enero-12	3,22%	-53,73%	5,50%	3,64%	3,60%	9,88%	2,66%	3,79%
Febrero-12	4,24%	31,68%	4,83%	-12,08%	4,12%	14,15%	2,69%	1,24%
Marzo-12	4,90%	15,41%	4,12%	-14,69%	4,70%	14,24%	3,00%	11,40%

Fecha	Mensual Anualizada		Trimestral Anualizada		Semestral Anualizada		Anual	
	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos
Abril-12	5,75%	17,39%	4,97%	20,57%	5,21%	10,91%	3,34%	11,44%
Mayo-12	8,36%	45,43%	6,36%	28,04%	5,57%	6,87%	3,90%	16,82%
Junio-12	6,75%	-19,30%	6,98%	9,88%	5,53%	-0,74%	4,37%	11,94%
Julio-12	5,96%	-11,66%	7,05%	1,03%	5,99%	8,28%	4,75%	8,79%
Agosto-12	1,34%	-77,60%	4,73%	-32,99%	5,53%	-7,66%	4,78%	0,50%
Septiembre-12	3,50%	162,55%	3,62%	-23,30%	5,30%	-4,10%	4,96%	3,83%
Octubre-12	4,16%	18,57%	3,00%	-17,16%	5,04%	-5,02%	5,08%	2,48%
Noviembre-12	3,90%	-6,21%	3,85%	28,27%	4,27%	-15,15%	4,89%	-3,87%
Diciembre-12	4,07%	4,52%	4,04%	4,88%	3,81%	-10,79%	4,64%	-4,99%
Enero-13	2,05%	-49,68%	3,34%	-17,38%	3,16%	-17,23%	4,56%	-1,87%
Febrero-13	1,70%	-17,32%	2,60%	-21,96%	3,22%	1,93%	4,35%	-4,43%
Marzo-13	2,85%	68,20%	2,19%	-15,93%	3,11%	-3,42%	4,18%	-3,90%
Abril-13	5,17%	81,41%	3,24%	47,76%	3,27%	5,12%	4,13%	-1,36%
Mayo-13	2,37%	-54,16%	3,46%	6,95%	3,01%	-7,75%	3,62%	-12,36%
Junio-13	3,31%	39,43%	3,61%	4,36%	2,88%	-4,28%	3,32%	-8,21%
Julio-13	4,98%	50,48%	3,54%	-1,99%	3,37%	16,82%	3,23%	-2,83%
Agosto-13	1,31%	-73,69%	3,20%	-9,66%	3,31%	-1,69%	3,23%	0,03%
Septiembre-13	1,40%	6,88%	2,57%	-19,61%	3,08%	-7,07%	3,06%	-5,21%
Octubre-13	2,05%	46,32%	1,58%	-38,58%	2,56%	-16,99%	2,88%	-5,82%
Noviembre-13	1,35%	-33,85%	1,59%	0,95%	2,39%	-6,42%	2,68%	-7,15%
Diciembre-13	5,42%	300,00%	2,94%	84,89%	2,74%	14,64%	2,78%	3,98%
Enero-14	3,92%	-27,68%	3,56%	20,99%	2,56%	-6,71%	2,94%	5,54%
Febrero-14	1,96%	-50,06%	3,76%	5,59%	2,66%	4,18%	2,96%	0,85%
Marzo-14	2,28%	16,72%	2,72%	-27,79%	2,82%	5,71%	2,91%	-1,55%
Abril-14	2,45%	7,45%	2,22%	-18,08%	2,88%	2,38%	2,69%	-7,79%
Mayo-14	3,48%	41,87%	2,73%	22,74%	3,23%	12,14%	2,78%	3,42%
Junio-14	3,68%	5,86%	3,20%	17,03%	2,94%	-8,97%	2,81%	1,08%
Julio-14	2,09%	-43,16%	3,08%	-3,63%	2,64%	-10,30%	2,57%	-8,51%
Agosto-14	0,12%	-94,36%	1,97%	-35,91%	2,34%	-11,21%	2,48%	-3,54%
Septiembre-14	1,93%	1.532,20%	1,38%	-30,14%	2,28%	-2,52%	2,53%	2,02%
Octubre-14	1,63%	-15,37%	1,22%	-11,39%	2,15%	-5,95%	2,50%	-1,30%
Noviembre-14	1,68%	3,37%	1,74%	42,47%	1,85%	-13,91%	2,52%	1,16%
Diciembre-14	3,62%	114,96%	2,31%	32,45%	1,83%	-0,97%	2,37%	-6,06%
Enero-15	2,33%	-35,70%	2,54%	10,02%	1,87%	1,97%	2,24%	-5,65%
Febrero-15	0,91%	-60,97%	2,29%	-9,81%	2,00%	7,12%	2,15%	-3,75%
Marzo-15	0,70%	-22,44%	1,32%	-42,53%	1,80%	-9,85%	2,03%	-5,90%
Abril-15	2,30%	226,24%	1,30%	-1,06%	1,91%	6,10%	2,01%	-0,74%
Mayo-15	1,38%	-39,96%	1,46%	11,91%	1,87%	-2,51%	1,84%	-8,60%
Junio-15	4,53%	227,95%	2,73%	87,50%	2,01%	7,72%	1,90%	3,32%
Julio-15	0,70%	-84,46%	2,21%	-19,01%	1,74%	-13,28%	1,79%	-5,95%

Fecha	Mensual Anualizada		Trimestral Anualizada		Semestral Anualizada		Anual	
	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos
Agosto-15	0,51%	-27,13%	1,93%	-12,66%	1,68%	-3,61%	1,82%	2,07%
Septiembre-15	3,24%	531,77%	1,49%	-23,05%	2,10%	25,00%	1,93%	5,81%
Octubre-15	0,73%	-77,35%	1,50%	0,81%	1,85%	-12,10%	1,86%	-3,68%
Noviembre-15	0,80%	8,99%	1,60%	6,48%	1,76%	-4,93%	1,79%	-3,71%
Diciembre-15	3,84%	380,12%	1,79%	12,29%	1,83%	-7,18%	1,80%	0,58%
Enero-16	1,61%	-57,98%	2,08%	16,42%	1,78%	9,27%	1,74%	-3,33%
Febrero-16	0,84%	-48,08%	2,10%	0,86%	1,84%	3,20%	1,74%	-0,23%
Marzo-16	1,33%	59,19%	1,26%	-40,13%	1,52%	-17,37%	1,79%	3,23%
Abril-16	1,54%	15,14%	1,23%	-2,22%	1,65%	8,89%	1,73%	-3,46%
Mayo-16	1,48%	-3,71%	1,44%	17,38%	1,77%	6,90%	1,74%	0,64%
Junio-16	1,08%	-27,05%	1,36%	-5,81%	1,30%	-26,26%	1,45%	-16,60%
Julio-16	1,26%	17,05%	1,27%	-6,76%	1,24%	-4,60%	1,50%	3,24%
Agosto-16	1,08%	-14,33%	1,14%	-10,32%	1,28%	3,38%	1,55%	3,20%
Septiembre-16	2,76%	154,71%	1,70%	49,03%	1,52%	18,29%	1,50%	-2,84%
Octubre-16	0,11%	-96,01%	1,32%	-22,29%	1,29%	-15,33%	1,46%	-3,08%
Noviembre-16	0,85%	670,91%	1,24%	-5,77%	1,18%	-8,00%	1,46%	0,48%
Diciembre-16	3,36%	296,34%	1,44%	16,02%	1,56%	31,84%	1,42%	-3,28%
Enero-17	1,36%	-59,60%	1,86%	28,73%	1,58%	1,02%	1,39%	-1,55%
Febrero-17	0,79%	-41,68%	1,84%	-0,81%	1,53%	-2,79%	1,39%	-0,07%
Marzo-17	1,38%	74,12%	1,17%	-36,25%	1,30%	-15,07%	1,40%	0,36%
Abril-17	0,96%	-30,67%	1,04%	-11,42%	1,44%	10,83%	1,35%	-3,43%
Mayo-17	0,80%	-16,63%	1,04%	0,29%	1,44%	-0,42%	1,30%	-4,00%
Junio-17	2,60%	228,10%	1,45%	38,96%	1,30%	-9,26%	1,42%	9,57%
Julio-17	0,60%	-77,03%	1,33%	-8,08%	1,18%	-9,59%	1,37%	-3,73%
Agosto-17	0,30%	-49,25%	1,17%	-12,10%	1,10%	-6,70%	1,31%	-4,46%
Septiembre-17	0,12%	-62,05%	0,34%	-71,11%	0,89%	-18,82%	1,09%	-16,62%
Octubre-17	1,71%	1.385,22%	0,71%	109,17%	1,02%	13,77%	1,22%	12,03%
Noviembre-17	3,20%	87,59%	1,68%	136,92%	1,41%	39,07%	1,41%	15,74%
Diciembre-17	3,20%	-0,03%	2,70%	60,96%	1,51%	6,79%	1,39%	-1,42%
Enero-18	0,87%	-72,90%	2,42%	-10,05%	1,56%	3,18%	1,35%	-2,87%
Febrero-18	1,61%	85,02%	1,89%	-21,94%	1,77%	13,94%	1,42%	4,96%
Marzo-18	1,18%	-26,34%	1,22%	-35,82%	1,95%	10,03%	1,40%	-1,13%
Abril-18	2,29%	93,91%	1,69%	38,93%	2,05%	4,97%	1,51%	7,77%
Mayo-18	1,40%	-38,93%	1,62%	-3,97%	1,75%	-14,64%	1,56%	3,31%
Junio-18	0,78%	-43,97%	1,49%	-7,96%	1,34%	-23,10%	1,41%	-9,54%
Julio-18	1,26%	59,87%	1,14%	-23,30%	1,41%	4,83%	1,47%	3,98%
Agosto-18	0,73%	-41,91%	0,92%	-19,51%	1,27%	-10,21%	1,51%	2,65%
Septiembre-18	0,62%	-14,40%	0,87%	-5,76%	1,18%	-7,19%	1,55%	2,92%
Octubre-18	1,27%	103,37%	0,87%	0,35%	1,00%	-14,72%	1,52%	-2,32%
Noviembre-18	3,18%	150,43%	1,69%	93,79%	1,30%	29,24%	1,51%	-0,53%

Fecha	Mensual Anualizada		Trimestral Anualizada		Semestral Anualizada		Anual	
	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos
Diciembre-18	4,56%	43,55%	3,00%	77,82%	1,92%	48,34%	1,61%	6,96%
Enero-19	2,19%	-51,95%	3,30%	10,21%	2,08%	8,02%	1,72%	6,63%
Febrero-19	1,79%	-18,20%	2,85%	-13,80%	2,25%	8,58%	1,74%	0,93%
Marzo-19	1,06%	-41,16%	1,68%	-41,12%	2,33%	3,42%	1,73%	-0,46%
Abril-19	0,81%	-23,60%	1,22%	-27,49%	2,26%	-3,09%	1,61%	-7,00%
Mayo-19	2,84%	251,74%	1,56%	28,45%	2,20%	-2,70%	1,72%	7,22%
Junio-19	5,78%	103,99%	3,15%	101,41%	2,40%	9,15%	2,13%	23,62%
Julio-19	1,91%	-66,97%	3,51%	11,63%	2,35%	-1,92%	2,18%	2,58%
Agosto-19	1,12%	-41,52%	2,95%	-15,92%	2,24%	-4,59%	2,22%	1,74%
Septiembre-19	1,42%	26,68%	1,48%	-50,05%	2,31%	2,76%	2,29%	3,10%
Octubre-19	1,74%	22,97%	1,42%	-3,86%	2,46%	6,76%	2,33%	1,75%
Noviembre-19	3,12%	79,31%	2,08%	46,97%	2,51%	1,83%	2,32%	-0,34%
Diciembre-19	4,28%	37,21%	3,04%	45,73%	2,24%	-10,61%	2,30%	-1,25%

Escenarios de amortización anticipada: estimaciones de flujos de los bonos y del préstamo B

Bono

TAA						
4,00%		2,33%		8,00%		
Fecha	Amortización principal	Interés Bruto	Amortización principal	Interés Bruto	Amortización principal	Interés Bruto
22/11/2019 (*)		0,00 € (*)		0,00 € (*)		0,00 €
24/02/2020	564,83 €	0,00 €	439,53 €	0,00 €	872,12 €	0,00 €
22/05/2020	575,12 €	0,00 €	453,80 €	0,00 €	868,11 €	0,00 €
24/08/2020	594,19 €	0,00 €	477,26 €	0,00 €	872,20 €	0,00 €
23/11/2020	608,41 €	0,00 €	496,01 €	0,00 €	871,38 €	0,00 €
22/02/2021	605,52 €	0,00 €	497,65 €	0,00 €	853,68 €	0,00 €
24/05/2021	597,80 €	0,00 €	494,45 €	0,00 €	831,50 €	0,00 €
23/08/2021	589,60 €	0,00 €	491,08 €	0,00 €	808,46 €	0,00 €
22/11/2021	581,76 €	0,00 €	487,77 €	0,00 €	786,66 €	0,00 €
22/02/2022	573,99 €	0,00 €	484,30 €	0,00 €	765,83 €	0,00 €
23/05/2022	566,65 €	0,00 €	481,21 €	0,00 €	745,75 €	0,00 €
22/08/2022	558,78 €	0,00 €	477,87 €	0,00 €	724,82 €	0,00 €
22/11/2022	551,15 €	0,00 €	474,50 €	0,00 €	704,96 €	0,00 €
22/02/2023	543,96 €	0,00 €	471,36 €	0,00 €	686,28 €	0,00 €
22/05/2023	536,79 €	0,00 €	468,16 €	0,00 €	668,00 €	0,00 €
22/08/2023	529,24 €	0,00 €	464,87 €	0,00 €	648,99 €	0,00 €
22/11/2023	521,90 €	0,00 €	461,53 €	0,00 €	630,94 €	0,00 €
22/02/2024	515,18 €	0,00 €	458,60 €	0,00 €	614,16 €	0,00 €
22/05/2024	508,23 €	0,00 €	455,39 €	0,00 €	597,51 €	0,00 €
22/08/2024	500,86 €	0,00 €	452,01 €	0,00 €	580,16 €	0,00 €
22/11/2024	493,65 €	0,00 €	448,52 €	0,00 €	563,67 €	0,00 €
24/02/2025	486,87 €	0,00 €	445,26 €	0,00 €	548,23 €	0,00 €
22/05/2025	480,22 €	0,00 €	442,07 €	0,00 €	533,19 €	0,00 €
22/08/2025	473,35 €	0,00 €	438,96 €	0,00 €	517,62 €	0,00 €
24/11/2025	466,79 €	0,00 €	435,92 €	0,00 €	502,97 €	0,00 €
23/02/2026	460,66 €	0,00 €	433,13 €	0,00 €	489,24 €	0,00 €
22/05/2026	454,06 €	0,00 €	429,73 €	0,00 €	475,47 €	0,00 €
24/08/2026	446,74 €	0,00 €	425,85 €	0,00 €	460,81 €	0,00 €
23/11/2026	440,28 €	0,00 €	422,64 €	0,00 €	447,43 €	0,00 €
22/02/2027	434,33 €	0,00 €	419,79 €	0,00 €	434,97 €	0,00 €
24/05/2027	428,13 €	0,00 €	416,60 €	0,00 €	422,60 €	0,00 €
23/08/2027	421,34 €	0,00 €	413,01 €	0,00 €	409,51 €	0,00 €
22/11/2027	414,61 €	0,00 €	409,29 €	0,00 €	396,98 €	0,00 €
22/02/2028	406,02 €	0,00 €	403,07 €	0,00 €	383,79 €	0,00 €
22/05/2028	398,75 €	0,00 €	398,33 €	0,00 €	371,77 €	0,00 €
22/08/2028	390,70 €	0,00 €	392,98 €	0,00 €	358,91 €	0,00 €
22/11/2028	383,50 €	0,00 €	388,30 €	0,00 €	347,24 €	0,00 €
22/02/2029	376,98 €	0,00 €	384,13 €	0,00 €	336,58 €	0,00 €
22/05/2029	370,32 €	0,00 €	379,83 €	0,00 €	325,93 €	0,00 €
22/08/2029	362,53 €	0,00 €	374,38 €	0,00 €	314,37 €	0,00 €
22/11/2029	356,03 €	0,00 €	370,17 €	0,00 €	304,20 €	0,00 €
22/02/2030	729,27 €	0,00 €	763,42 €	0,00 €	6.481,91 €	0,00 €
22/05/2030	337,50 €	0,00 €	358,24 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/08/2030	523,83 €	0,00 €	556,43 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/11/2030	409,70 €	0,00 €	440,83 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
24/02/2031	454,96 €	0,00 €	490,75 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/05/2031	416,73 €	0,00 €	454,54 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/08/2031	422,22 €	0,00 €	463,38 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
24/11/2031	405,32 €	0,00 €	449,16 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
23/02/2032	400,89 €	0,00 €	447,06 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
24/05/2032	389,12 €	0,00 €	437,76 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
23/08/2032	379,12 €	0,00 €	429,89 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/11/2032	5.120,42 €	0,00 €	421,59 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/02/2033	0,00 €	0,00 €	411,98 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
23/05/2033	0,00 €	0,00 €	405,87 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/08/2033	0,00 €	0,00 €	397,76 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/11/2033	0,00 €	0,00 €	392,42 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/02/2034	0,00 €	0,00 €	4.578,51 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/05/2034	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/08/2034	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/11/2034	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/02/2035	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/05/2035	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/08/2035	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/11/2035	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Total	29.558,90 €		29.558,90 €		29.558,90 €	

Préstamo B

TAA						
4,00%		2,33%		8,00%		
Fecha	Amortización principal	Interés Bruto	Amortización principal	Interés Bruto	Amortización principal	Interés Bruto
22/11/2019 (*)		0,00 € (*)		0,00 € (*)		0,00 €
24/02/2020	3.711.453,57 €	73.029,98 €	2.888.084,48 €	73.029,98 €	5.730.597,60 €	73.029,98 €
22/05/2020	3.779.060,98 €	67.062,06 €	2.981.905,28 €	67.351,88 €	5.704.259,88 €	66.351,32 €
24/08/2020	3.904.341,34 €	70.213,54 €	3.136.008,41 €	70.822,86 €	5.731.150,41 €	68.730,47 €
23/11/2020	3.997.807,84 €	66.551,51 €	3.259.205,08 €	67.421,05 €	5.725.771,72 €	64.450,81 €
22/02/2021	3.978.800,52 €	65.096,30 €	3.270.043,07 €	66.234,70 €	5.609.447,21 €	62.366,63 €
24/05/2021	3.928.053,65 €	63.648,02 €	3.249.015,48 €	65.044,40 €	5.463.717,09 €	60.324,79 €
23/08/2021	3.874.232,74 €	62.218,21 €	3.226.841,99 €	63.861,76 €	5.312.316,12 €	58.335,99 €
22/11/2021	3.822.657,83 €	60.807,99 €	3.205.116,17 €	62.687,19 €	5.169.076,89 €	56.402,31 €
22/02/2022	3.771.627,48 €	60.069,47 €	3.182.296,52 €	62.196,58 €	5.032.183,26 €	55.119,90 €
23/05/2022	3.723.387,52 €	57.405,83 €	3.161.975,32 €	59.698,85 €	4.900.279,68 €	52.110,05 €
22/08/2022	3.671.689,16 €	56.688,36 €	3.140.054,36 €	59.211,22 €	4.762.710,01 €	50.905,35 €
22/11/2022	3.621.531,30 €	55.960,12 €	3.117.896,89 €	58.706,35 €	4.632.242,20 €	49.712,07 €
22/02/2023	3.574.311,03 €	54.627,40 €	3.097.246,10 €	57.558,96 €	4.509.469,67 €	48.007,41 €
22/05/2023	3.527.217,48 €	51.573,62 €	3.076.206,58 €	54.579,42 €	4.389.367,12 €	44.836,58 €
22/08/2023	3.477.613,01 €	52.014,04 €	3.054.590,38 €	55.287,13 €	4.264.430,15 €	44.732,64 €
22/11/2023	3.429.367,23 €	50.734,28 €	3.032.666,80 €	54.163,04 €	4.145.839,11 €	43.163,33 €
22/02/2024	3.385.168,86 €	49.472,27 €	3.013.427,70 €	53.047,02 €	4.035.553,92 €	41.637,66 €
22/05/2024	3.339.549,28 €	47.178,12 €	2.992.329,35 €	50.808,99 €	3.926.175,09 €	39.279,69 €
22/08/2024	3.291.128,94 €	46.997,57 €	2.970.100,62 €	50.836,90 €	3.812.145,72 €	38.707,74 €
22/11/2024	3.243.748,87 €	45.786,44 €	2.947.210,72 €	49.743,90 €	3.703.849,69 €	37.304,87 €
24/02/2025	3.199.198,71 €	45.562,14 €	2.925.782,40 €	49.717,14 €	3.602.371,82 €	36.723,20 €
22/05/2025	3.155.455,79 €	41.055,90 €	2.904.808,65 €	44.996,63 €	3.503.529,90 €	32.734,87 €
22/08/2025	3.110.320,75 €	42.254,22 €	2.884.344,42 €	46.513,67 €	3.401.245,80 €	33.326,88 €
24/11/2025	3.067.231,06 €	42.003,31 €	2.864.376,83 €	46.440,33 €	3.304.967,63 €	32.772,51 €
23/02/2026	3.026.932,06 €	39.546,31 €	2.846.028,48 €	43.915,56 €	3.214.721,37 €	30.523,57 €
22/05/2026	2.983.571,82 €	37.177,11 €	2.823.725,24 €	41.465,99 €	3.124.247,33 €	28.385,72 €
24/08/2026	2.935.510,94 €	38.590,09 €	2.798.210,10 €	43.231,49 €	3.027.930,08 €	29.146,39 €
23/11/2026	2.893.046,18 €	36.289,96 €	2.777.136,29 €	40.833,22 €	2.940.011,90 €	27.114,02 €
22/02/2027	2.853.921,65 €	35.236,89 €	2.758.419,23 €	39.822,34 €	2.858.150,27 €	26.043,86 €
24/05/2027	2.813.169,35 €	34.198,06 €	2.737.423,05 €	38.818,27 €	2.776.863,63 €	25.003,49 €
23/08/2027	2.768.562,53 €	33.174,07 €	2.713.873,23 €	37.821,85 €	2.690.841,02 €	23.992,71 €
22/11/2027	2.724.372,14 €	32.166,31 €	2.689.376,95 €	36.834,00 €	2.608.498,61 €	23.013,25 €
22/02/2028	2.667.925,35 €	31.517,22 €	2.648.561,25 €	36.249,08 €	2.521.832,29 €	22.306,21 €
22/05/2028	2.620.151,16 €	29.871,61 €	2.617.376,16 €	34.507,58 €	2.442.879,38 €	20.913,43 €
22/08/2028	2.567.264,37 €	29.571,21 €	2.582.220,69 €	34.311,22 €	2.358.358,14 €	20.479,20 €
22/11/2028	2.519.949,58 €	28.626,46 €	2.551.457,23 €	33.360,96 €	2.281.686,77 €	19.611,32 €
22/02/2029	2.477.102,71 €	27.699,11 €	2.524.069,09 €	32.422,02 €	2.211.650,37 €	18.771,66 €
22/05/2029	2.433.346,69 €	25.914,03 €	2.495.803,18 €	30.466,21 €	2.141.628,68 €	17.372,19 €
22/08/2029	2.382.164,66 €	25.892,07 €	2.460.005,60 €	30.574,71 €	2.065.704,01 €	17.169,65 €
22/11/2029	2.339.449,58 €	25.015,43 €	2.432.340,86 €	29.669,43 €	1.998.859,59 €	16.409,47 €
22/02/2030	2.302.425,50 €	24.154,52 €	2.410.246,43 €	28.774,33 €	42.592.104,28 €	15.673,89 €
22/05/2030	1.086.047,30 €	22.547,20 €	1.150.027,95 €	26.977,99 €	0,00 €	0,00 €
22/08/2030	1.701.352,74 €	22.907,56 €	1.800.909,77 €	27.464,15 €	0,00 €	0,00 €
22/11/2030	1.350.973,29 €	22.281,46 €	1.445.809,48 €	26.801,41 €	0,00 €	0,00 €
24/02/2031	1.519.024,28 €	22.257,87 €	1.627.333,13 €	26.840,43 €	0,00 €	0,00 €
22/05/2031	1.411.792,34 €	20.071,75 €	1.526.689,80 €	24.275,36 €	0,00 €	0,00 €
22/08/2031	1.450.705,00 €	20.705,76 €	1.575.847,40 €	25.108,67 €	0,00 €	0,00 €
24/11/2031	1.413.788,62 €	20.610,42 €	1.547.977,95 €	25.061,99 €	0,00 €	0,00 €
23/02/2032	1.419.896,61 €	19.438,02 €	1.561.788,66 €	23.698,68 €	0,00 €	0,00 €
24/05/2032	1.400.507,54 €	18.921,18 €	1.551.226,18 €	23.130,19 €	0,00 €	0,00 €
23/08/2032	1.387.276,52 €	18.411,40 €	1.545.895,82 €	22.565,54 €	0,00 €	0,00 €
22/11/2032	49.193.479,96 €	17.906,43 €	1.539.352,38 €	22.002,84 €	0,00 €	0,00 €
22/02/2033	0,00 €	0,00 €	1.528.253,82 €	21.678,14 €	0,00 €	0,00 €
23/05/2033	0,00 €	0,00 €	1.530.485,99 €	20.656,71 €	0,00 €	0,00 €
22/08/2033	0,00 €	0,00 €	1.525.834,24 €	20.329,13 €	0,00 €	0,00 €
22/11/2033	0,00 €	0,00 €	1.532.511,46 €	19.991,02 €	0,00 €	0,00 €
22/02/2034	0,00 €	0,00 €	52.790.914,72 €	19.427,06 €	0,00 €	0,00 €
22/05/2034	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/08/2034	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/11/2034	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/02/2035	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/05/2035	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/08/2035	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/11/2035	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Total	194.228.665,41 €		194.228.665,41 €		194.228.665,41 €	

ESTADO S.05.4
(este estado es parte integrante del Informe de gestión)

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL I, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2019

INFORME DE CUMPLIMIENTO DE LAS REGLAS DE FUNCIONAMIENTO DEL FONDO

CUADRO A

Concepto	Meses impago		Días impago		Importe impagado acumulado				Ratio				Ref. Folleto			
					Situación actual 31/12/2019		Situación cierre anual anterior 31/12/2018		Situación actual 31/12/2019		Situación cierre anual anterior 31/12/2018				Última Fecha Pago	
1. Activos Morosos por impagos con antigüedad igual o superior a	7000		7002	90	7003	1.002	7006	764	7009	0,27	7012	0,19	7015	0,32		
2. Activos Morosos por otras razones					7004		7007		7010		7013		7016			
Total Morosos					7005	1.002	7008	764	7011	0,27	7014	0,19	7017	0,32	7018	
3. Activos Fallidos por impagos con antigüedad igual o superior a	7019	12	7020		7021	28.561	7024	30.506	7027	7,16	7030	7,14	7033	7,11		
4. Activos Fallidos por otras razones					7022	1.660	7025	1.446	7028	0,42	7031	0,34	7034	0,39		
Total Fallidos					7023	30.221	7026	31.952	7029	7,58	7032	7,48	7035	7,50	7036	Glosario de Términos

Otras ratios relevantes	Ratio			Ref. Folleto	
	Situación actual 31/12/2019	Situación cierre anual anterior 31/12/2018	Última Fecha Pago		
	0850	1850	2850	3850	
	0851	1851	2851	3851	
	0852	1852	2852	3852	
	0853	1853	2853	3853	

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL I, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2019

INFORME DE CUMPLIMIENTO DE LAS REGLAS DE FUNCIONAMIENTO DEL FONDO

CUADRO B

TRIGGERS	Límite	% Actual	Última Fecha Paga	Referencia Folleto
Amortización secuencial: series	0854	0858	1858	2858
Préstamo B	2,50	0,27	0,32	Nota de Valores 4.9.4
SERIE A - ES0358968008	10,00	45,77	46,44	Nota de Valores 4.9.4
SERIE A - ES0358968008	2,50	0,27	0,32	Nota de Valores 4.9.4
SERIE A - ES0358968008	49,02	51,95	51,95	Nota de Valores 4.9.4
Préstamo B	10,00	45,77	46,44	Nota de Valores 4.9.4
Préstamo B	49,02	51,95	51,95	Nota de Valores 4.9.4
Diferimiento/postergamiento intereses: series	0855	0859	1859	2859
Préstamo B	12,00	6,42	6,39	Modulo Adicional a la Nota de Valores 3.4.6.2
No Reducción del Fondo de Reserva	0856	0860	1860	2860
		22,41	34,08	3.4.2.2. Modulo Adicional
OTROS TRIGGERS	0857	0861	1861	2861

Cuadro de texto libre

CUADRO C

Informe cumplimiento reglas de funcionamiento

Contiene

Información adicional
en fichero adjunto



Informe de cumplimiento de las reglas de funcionamiento de MADRID RESIDENCIAL I, Fondo de Titulización de Activos.

Amortización de los valores emitidos: En la última Fecha de Pago del año, y de acuerdo al apartado 4.9 de la Nota de Valores del Folleto de Emisión, se realizó una amortización a prorrata entre la Serie de Bonos y el Préstamo B.

Condiciones para Diferimiento en el pago de intereses del Préstamo B: En la última Fecha de Pago no se produjo la postergación en el pago de los intereses del Préstamo B, por no darse las condiciones para ello, de acuerdo al apartado 3.4.6.2 del Módulo Adicional a la Nota de Valores del Folleto de Emisión.

Los ratios y triggers referentes a las reglas de funcionamiento del Fondo previstos en el Folleto de Emisión se encuentran en los Estados S.05.4 cuadros A y B.

Fondo de Reserva: el Nivel del Fondo de Reserva Requerido no se ha reducido en la última Fecha de Pago, por no cumplirse las condiciones fijadas para ello en el apartado 3.4.2.2 del Módulo Adicional a la Nota de Valores del Folleto de Emisión.

Tras la última Fecha de Pago del Fondo, el nivel del Fondo de Reserva se encuentra dotado en su nivel requerido, no habiendo sido necesaria la utilización de esta mejora de crédito, de acuerdo al Orden de Prelación de Pagos contenido en el apartado 3.4.6.2 del Módulo Adicional a la Nota de Valores del Folleto de Emisión.

El nivel mínimo del Fondo de Reserva (Nivel Requerido) y el nivel del Fondo de Reserva constituido (Fondo de Reserva disponible tras la última fecha de pago) se encuentran detallados en el Estado S.05.3 Cuadro A.

Contrapartidas: Durante el período, ninguna de las contrapartidas del Fondo ha sido sustituida, por no haberse dado las circunstancias que lo hiciesen necesario.

Novación escritura de Constitución: Con fecha 15 de Octubre de 2019 se produjo una modificación de la Escritura de Constitución del Fondo, que modificaba el Nivel Requerido del Fondo de Reserva. Esta novación se llevo a cabo con el consentimiento de todas las contrapartidas participantes en el Fondo.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN POR LOS
MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA

D. Jorge Rodrigo Mario Rangel de Alba Brunel
Presidente

D. Salvador Arroyo Rodríguez
Vicepresidente Primero

D^a. Carmen Patricia Armendáriz Guerra

D. Roberto Pérez Estrada

D. Juan Díez-Canedo Ruiz

D. Aurelio Fernández Fernández-Pacheco

D. Mario Alberto Maciel Castro

D. Ramón Pérez Hernández

D^a. Elena Sánchez Alvarez

Diligencia que levanta el Secretario Consejero, D. Roberto Pérez Estrada, para hacer constar que tras la aprobación de las cuentas anuales y el informe de gestión de MADRID RESIDENCIAL I, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS correspondientes al ejercicio anual cerrado al 31 de diciembre de 2019, por los miembros del Consejo de Administración de Titulización de Activos, S.A., S.G.F.T., en la sesión de 26 de marzo de 2020, sus miembros han procedido a suscribir el presente documento.

26 de marzo de 2020

D. Roberto Pérez Estrada
Secretario Consejero